PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

LILLOGATA 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Attester og byggetegninger

Servitutter

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Lillogata 12, 0484 OSLO

OSLO kommune

gnr. 223, bnr. 54, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1792 **Eiendomsverdi ref nr:** JQ2387

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har en meget flott beliggenhet med utsikt mot Akerselva. Boligen ligger i byggets 5. av 6, etasjer med heisadkomst fra hovedinngang og garasje.
Leiligheten har en balkong som strekker seg rundt to sider av bygget, og som gir gode solforhold. Boligen ligger meget sentralt til, med kort vei til det meste.
Boligen er oppført i 2012 og fremstår som godt vedlikeholdt, med noe normal bruksslitasje på gulv og vegger.
Leiligheten har parkett og fliser på gulv, slette malte vegger og tak.
Det er god lagringsplass i en bod på ca. 10 m² i felles bodkjeller. Leiligheten disponerer også garasjeplass med elbillader.
Boligen holder normal god standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Flatt yttertak, antatt tekket med papp eller Sarnafil.
Bygget er oppført i stål-, mur- og betongkonstruksjoner, med utfyllende bindingsverksvegger i tre. Fasaden er forblendet med teglstein.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vindu i spise-/stue med sydvendt beliggenhet er utstyrt med utvendige screens. Det er plisségardiner på vinduene, med unntak av soverommene.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert, og det er callinganlegg med forbindelse til gateplan.
Fra stuen er det utgang til balkong via malt balkongdør med isolerglass fra byggeår.
Fra kjøkken/spisestue er det utgang til en vest- og sørvendt balkong som strekker seg rundt bygget, med utsikt mot elven.
Leiligheten disponerer bod i felles kjeller.
Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjekjeller, med elbillader.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har eikeparkett i samtlige rom, med unntak av toalettrom og bad/vaskerom hvor det er flislagt gulv.
Veggene er i hovedsak slette og malte, med unntak av toalettrom og bad/vaskerom som har flislagte overflater.
Takene består av slette betongelementer. Det er nedsenket himling med spotter på bad, gang og toalettrom.
Etasjeskiller er utført i betong.
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med jernspiler. Det er heis i bygget.
Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite karmer og foringer.
Det er dør med glassfelt fra gang til stue.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Badet er fra byggeår.
På veggene er det 20 x 50 cm fliser, med malt innvendig tak. Det er spotter i himling samt belysning over speil som lyskilde.
På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler.
Badet har to plastsluk; hovedsluk under badekar og hjelpesluk i dusjsonen. Det er observert membran under klemringen.
Rommet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servant er det speil.
Videre er det veggmontert toalett, badekar, innfellbare buede dusjvegger/hjørnedusj samt opplegg for vaskemaskin.
Bad/vaskerom har også høyskap over vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

SPESIALROM Gå til side

Leiligheten har toalettrom / WC.
Toalettet er vegghengt, med tilhørende innbyggingssisterne og ettgreps blandebatteri ved servant.
Toalett er med fliser på gulv og vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.
Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Boligen varmes opp med vannbåren varme via radiatorer. Det er elektriske varmekabler på baderom.
Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 40 Amp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

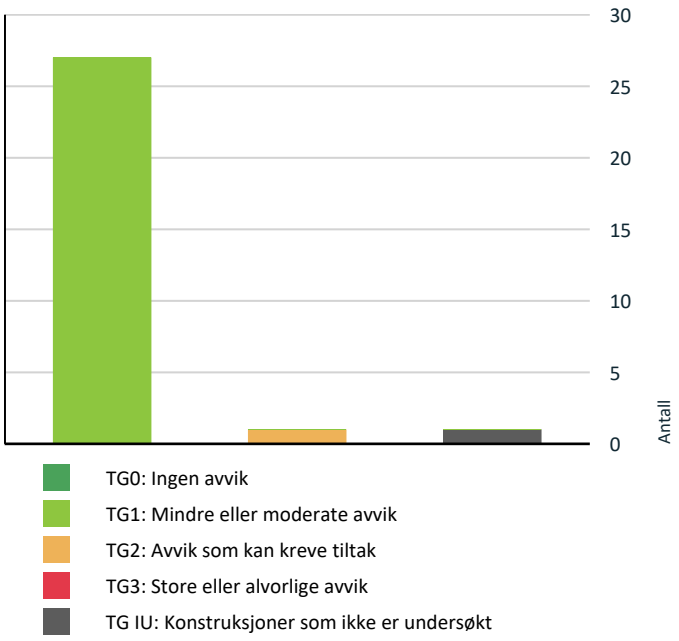
Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Lillogata 2-12 -Bygg D, E, F, datert 14.11.2014.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Anvendelse
Boligblokk på 6 etasjer + kjeller.

Standard
Leilighet fra 2012 som fremstår godt vedlikeholdt. Leiligheten er på ett plan og består av entré/gang, to soverom, separat toalettrom, bad/vaskerom samt kjøkken med åpen løsning mot spiseplass og stue.
Fra stuen er det utgang til en romslig balkong som strekker seg rundt hjørnet av leiligheten.
Lagring er ivaretatt gjennom bod i felles bodkjeller. Leiligheten disponerer også garasjeplass.
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flatt yttertak, antatt tekket med papp eller Sarnafil.
Dette er en felles konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller tilstandsvurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget er oppført i stål-, mur- og betongkonstruksjoner, med utfyllende bindingsverksvegger i tre.
Fasaden er forblendet med teglstein. Glassplater som rekkverk til balkonger.
Dette er en felles konstruksjon, og veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet, og ikke nærmere inspisert eller tilstandsvurdert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Vindu i spise-/stue med sydvendt beliggenhet er utstyrt med utvendig screens. Det er plisségardiner på vinduene, med unntak av soverommene.
Vinduene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje i henhold til alder.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert. Det er også callinganlegg med forbindelse til gateplan.
Fra stuen er det utgang til balkong via malt balkongdør med isolerglass fra byggeår.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra kjøkken/spisestue er det utgang til en vest- og sørvendt balkong som strekker seg rundt bygget, med utsikt mot elven.
Balkongen har flislagt dekke (det mangler enkelte fuger), og er utstyrt med elektrisk markise, utvendig stikkontakt og belysning. Balkongen er delvis overbygget.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsrapport

TG 1 Boder

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en bod i felles kjeller. Boden har skillevegger i metall. Boden er merket D503. Boden er av de større i sameiet og er er målt til 9,7 kvm, avrundet til 10 kvm.



TG 1 Garasje

Beskrivelse

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjekjeller.
Garasjeplassen er utstyrt med elbillader.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har eikeparkett i samtlige rom, med unntak av toalettrom og bad/vaskerom, hvor det er flislagt gulv.
Veggene er i hovedsak slette og malte, med unntak av toalettrom og bad/vaskerom som har flislagte overflater.
Takene består av slette betongelementer. Det er nedsenket himling med spotter på bad, gang og toalettrom.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes av normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Det er registrert enkelte sprekker i overgang mellom tak og vegg samt skrapemerker i parkett foran balkongdør.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert.

I denne boligen er kjøkken/stue og soverom kontrollert.

Soverom: målt 5 mm avvik på 2 meter, totalt 9 mm gjennom rommet
Kjøkken/stue: målt 8 mm avvik på 2 meter, totalt 13 mm gjennom rommet

Kravet er maks 10 mm avvik på 2 meter og totalt 15 mm gjennom rommet (iht. NS 3600).

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Det er heis i bygget. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite karmer og foringer. Det er dør med glassfelt fra gang til stue.
Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje i henhold til alder.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeår, men gulv ble bygget om av utbygger ca. 1–1,5 år etter ferdigstillelse grunnet reklamasjon fra eier, og badets oppgitte byggeår er satt til 2012 med gulv fra 2014. Byggeteknisk forskrift 2010 legges til grunn for vurdering av badet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det 20 x 50 cm fliser, med malt innvendig tak. Det er spotter i himling samt belysning over speil som lyskilde.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom) bak flisene.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler.
Det er målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til topp flis ved badedør.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom) under fliser.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har to plastsluk; hovedsluk under badekar og hjelpesluk i dusjsonen. Det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen er skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) samt synlige observasjoner.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servant er det speil.
Videre er det veggmontert toalett, badekar, innfellbare buede dusjvegger/hjørnedusj samt opplegg for vaskemaskin.
Bad/vaskerom har også høyskap over vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til lettvegg mot vaskemaskin, naboseksjon/fellesareal samt vegg mot rørgate, og badet i hovedsak består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift.
Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utover normale verdier.
Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke kan anses som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt fuktmåling i gulvkonstruksjonen.





KJØKKEN

5.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, med kjøkkeninnredning fra Norema.
Kjøkkenhåndtak er byttet av dagens eier.
Det er parkett på gulv, og veggene er slette og malte. Taket er slett malt, med taklampe som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:

Stekeovn fra Bosch
Induksjonstopp fra Bosch
Oppvaskmaskin fra Asko
Kombiskap fra Samsung
Avtrekksvifte fra Exhausto

Benkeplate i laminat med nedfelt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det fliser.

Kjøkkenvinduet gir godt dagslys.
Det anbefales generelt å ettermontere vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkken, selv om dette ikke var krav på oppføringstidspunktet.







5.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator fra produsenten Exhausto, som trekker luften ut via det sentrale avtrekkssystemet.
Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av "ark-testen" og fungerer som den skal. Bryter er skadet.



SPESIALROM

5.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Leiligheten har toalettrom / WC. Rommet har 20 x 20 cm fliser på gulv og 10 x 20 cm fliser på vegg.
Toalettet er vegghengt, med tilhørende innbyggingssisterne og ettgreps blandebatteri ved servant.
Rommet har balansert ventilasjon med lufttilførsel under dør.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp med vannbåren varme via radiatorer. Det er elektriske varmekabler på baderom.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer som er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg. soneregulering ulike rom.

Tilstandsrapport





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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 40 Amp.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

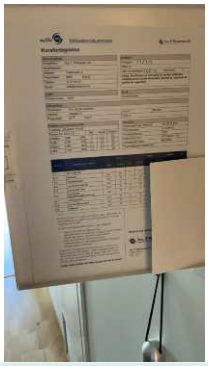
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell.
Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

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

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

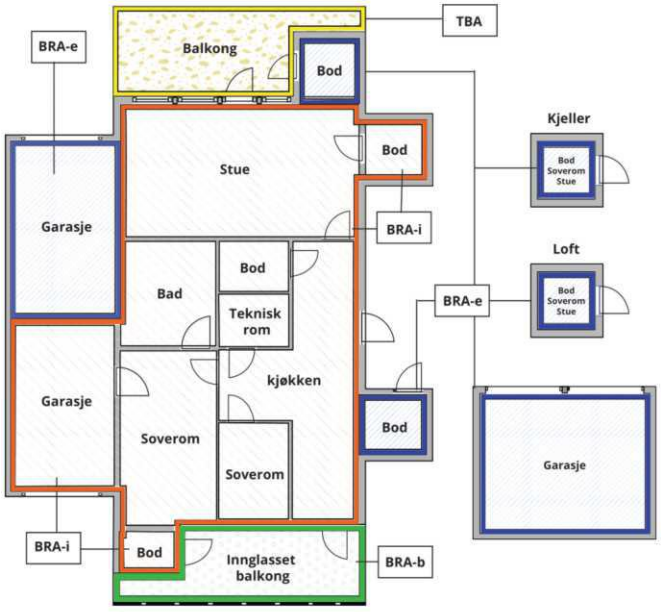
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5.Etasje	83			83	20
Kjellerbod		10		10	
SUM	**83**	**10**			**20**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5.Etasje	Bad/vaskerom, kjøkken, soverom 1, entré, toalettrom, soverom 2, gang, stue / spisestue		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Leiligheten disponerer en romslig bod i felles bodkjeller på ca. 10 m², som er ført opp som BRA-e.
Garasjeplass er ikke oppmålt og heller ikke inkludert i areal oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Lillogata 2-12 -Bygg D, E, F, datert 14.11.2014.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	223	54		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lillogata 12

Hjemmelshaver
Heide Kirsti Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lillogata er et moderne og attraktivt boligområde med blokkbebyggelse, oppført der de tidligere Idun-fabrikkene lå langs Akerselva. Området byr på en rolig og skjermet beliggenhet på Sandaker, samtidig som du har kort gangavstand til et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud. Akerselva og grønne rekreasjonsområder ligger rett i nærheten, noe som gir gode muligheter for tur og aktivitet. Leiligheten er en del av et velholdt og ettertraktet sameie som vender mot idylliske Akerselva, med frodige og pent opparbeidede fellesarealer som harmonerer med elvelandskapet. Her bor du moderne, luftig, solrikt og stille.

Med gangavstand til Storo Storsenter har du tilgang til over 130 butikker, stor Coop Mega, bakerier, Vinmonopol og et variert utvalg av restauranter.

Nydalen byr i tillegg på flere butikker, treningssentre, legesenter, skoler og barnehager. Storo Amfi ligger sentralt mellom Storo Storsenter og Nydalen, og tilbyr blant annet ODEON IMAX-kino - et av Norges største kinosentre - samt restauranter som Sumo, Los Tacos og Johnny Rockets, i tillegg til hotell og store sportsbutikker. Av treningstilbud i området finner du blant annet EVO Fitness, SATS og Myrens Sportssenter på Torshov, med fasiliteter som squash, klatring og golfsenter.

Med Akerselva like i nærheten er du omgitt av flotte rekreasjonsmuligheter, og øverst i Nydalen finner du også badeplass. Elven strekker seg over 8 kilometer fra Maridalsvannet i Maridalen, gjennom Nydalen og forbi Lillo, før den munner ut ved Paulsenkaia i Bjørvika. Langs elveløpet kan du nyte både by- og naturopplevelser, med fosser, broer, historiske spor og flere badeplasser underveis.

Nydalen er et viktig knutepunkt for kollektivtransport, med enkel tilgang til trikk, buss, T-bane, flybuss og tog - alt innen få minutters gange. Med hyppige avganger i alle retninger er det enkelt å komme seg rundt i byen. Området har også kort avstand til flere utdanningsinstitusjoner, blant annet Handelshøyskolen BI, som ligger kun ca. fire minutters gange unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg, og det er flere gjesteparkeringsplasser i samme anlegg. Bygget har heis til alle etasjer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er eiet og måler 3868,00 kvm.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

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

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP2175583.5.1			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

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 branntekniske 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:

Forutsetninger

•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.

•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.

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260137
Addresse	Lillogata 12		
Postnr.	0484	Sted	OSLO
Selgers navn	Kirsti Elisabeth Heide		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13,75år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Balkong- vask og generelt vedlikehold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Kontroller av Brann, Ventilasjon, Varmeanlegg kontrolleres jevnlig- administreres av styret.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

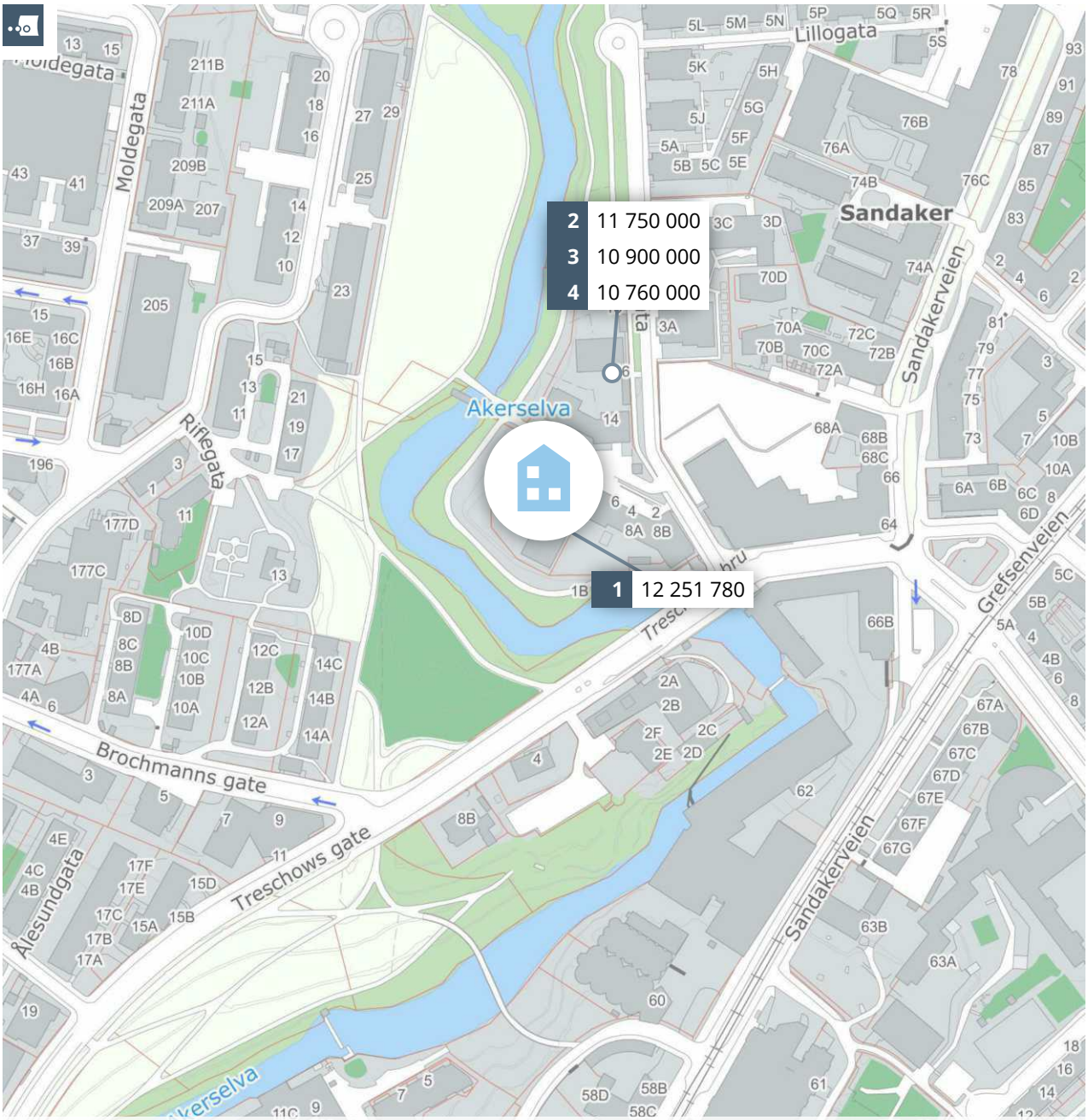
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 21.04.2026

Signert av *Kirsti Elisabeth Heide*

Initialer selger:
K E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

LILLOGATA 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 05.09.2026

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: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lillogata 12, 0484 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 223 BNR 54 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SANDAKER RODE 1

Verdivurdert til

12 000 000

-	12 000 000	144 578
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	10 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	5 655
Formue	41 805
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lillogata 10 83 m² 2012 5. etg 3 sov	13.01.2026	10 600 000	**12 250 000**	1 780	12 251 780	**147 612**
2 Lillogata 16 84 m² 2012 5. etg 3 sov	25.08.2026	11 990 000	**11 750 000**	0	11 750 000	**139 881**
3 Lillogata 16 87 m² 2012 2. etg 3 sov	27.05.2025	9 890 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**125 287**
4 Lillogata 16 86 m² 2012 3. etg 3 sov	26.05.2025	10 250 000	**10 760 000**	0	10 760 000	**125 116**

Svært lys frontleilighet mot Akerselva med fri utsikt mot syd og vest!
- Hjørneleilighet i 5.etg bestående av entré, 2-3 soverom, kjøkken, stue, bad/wc m/ badekar + separat gjeste-wc
- Boligen er en opprinnelig 4-roms hjørneleilighet som er bygget om til 3-roms (kan lett tilbakestilles)
- Heis fra garasje- til leilighetsplan
- Balkong på hele 20 kvm vendt mot to retninger som gir sol fra morgen til kveld
- Store vinduer, ingen innsyn
- Luftig takhøyde på 2,5 meter
- Byggeår 2012 med fasiliteter som balansert ventilasjon
- Kjellerbod på 10 kvm
- Garasje med lader
- Fellesutgifter inkluderer oppvarming og varmtvann, kabel-tv/bredbånd, m.m.
- Sameiet har ingen gjeld
- Meget god intern beliggenhet i sameiet uten sjenerende bygg som står i veien for utsikten, og skjermet fra byens larm
- Nydelig turmuligheter langs Akerselva rett utenfor døren og kort vei til alle servicefasiliteter på Storo, kollektivtransport

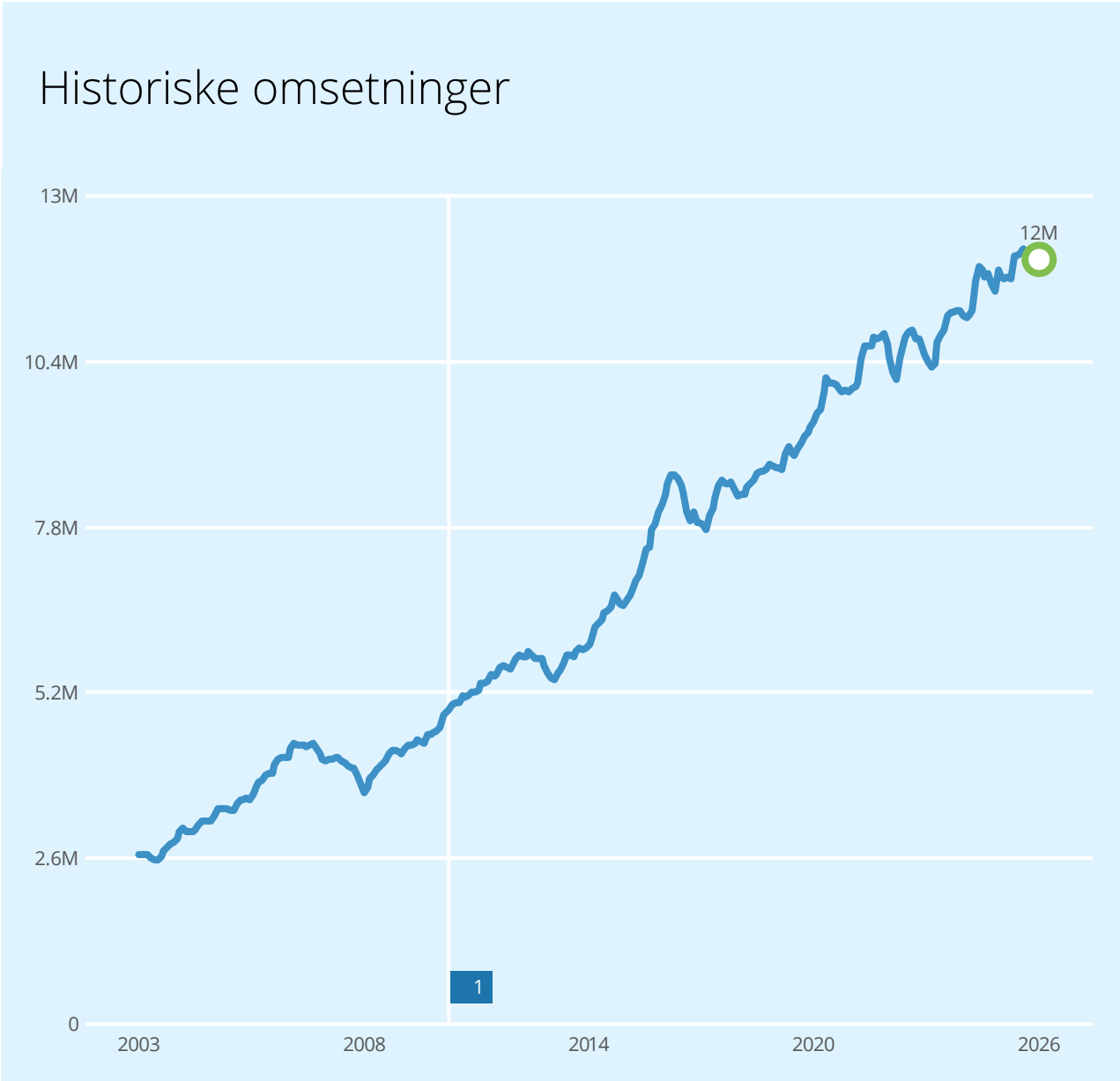
Sjelden anledning!

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

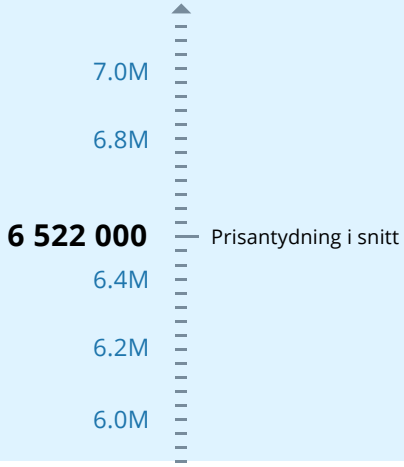


1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
31.08.2012		31.08.2012	-	5 240 000	-	5 240 000

Leiligheter til salgs i SANDAKER RODE 1 grunnkrets nå

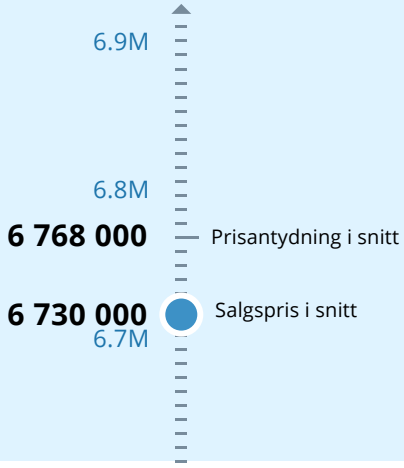
14
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
37
dager

Leiligheter solgt i SANDAKER RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

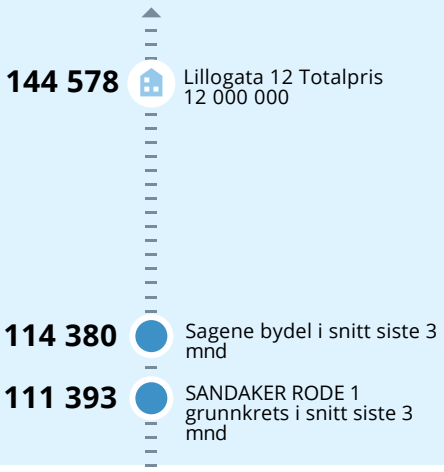
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Allé Eiendomsmegling AS
E-post: ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Idun Syd**

22.04.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.04.2026

Boligselskap:	Sameiet Idun Syd
Organisasjonsnr:	911 880 938
Gnr./bnr:	223 / 54
Eier(e):	Kirsti Elisabeth Heide
Seksjonsnr:	17
Adresse:	Lillogata 12, 0484 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/idunsyd/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/idunsyd/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer parkeringsplass.
Parkering tinglyses på gnr. 223, bnr. 54, snr. 100 (ideell andel 1/75)
(Se vedtekter).

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.090,– pr. md.
Bredbånd	kr 71,– pr. md.
TV	kr 393,– pr. md.
A-konto varme	kr 180,– pr. md.
A-konto varmtvann	kr 721,– pr. md.
Garasjeplass	kr 200,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.655,– pr. md.

Ista avregner varmtvann og fyring én gang i året. Eventuelt over- eller underforbruk blir da fakturert eller kreditert basert på innbetalt a-konto. Beboere har tilgang til en app hvor forbruk registreres ved eierskifte.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 41 805	kr 2 814

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

SAMEIET IDUN SYD
5. mai 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **5. mai 2026**
Tidspunkt: **kl 18.00**
Sted: **Sagene Senior Senter, Treschows gate 2A**

KONSTITUERING

Valg av møteleder

Valg av protokollfører og protokollvitne

Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **ÅRSRAPPORT FOR 2025, se vedlegg**
2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025, se vedlegg**
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET, se vedlegg**
4. **ALARMOVERFØRING, se vedlegg**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo
27. april 2026
Styret

Vedlegg til sak 1,2,3 og 4.

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

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

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Styrets årsberetning – Sameiet Idun Syd

Styret i Sameiet Idun Syd har i perioden bestått av styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret har hatt ansvar for den daglige driften av sameiet, inkludert oppfølging av vedlikehold, tekniske anlegg og dialog med beboerne gjennom året.

Reforhandling av avtaler

Styret har gjennom året gjennomgått og reforhandlet en rekke av sameiets leverandøravtaler for å sikre riktige tjenester og konkurransedyktige betingelser. Det ble engasjert ekstern bistand fra Bospar AS, som gjennomførte en fullstendig gjennomgang og reforhandling av sameiets løpende leverandøravtaler. De årlige besparelsene er estimert til om lag kr 690 000. På flere områder ble det besluttet å bytte leverandør, mens på andre områder ble det fremforhandlet bedre betingelser med eksisterende leverandører. Her følger en oversikt over hvilke avtaler som er fornyet:

- **Renovasjon**: Antall avfallsbeholdere ble redusert fra 8 til 6 stk., og alle beholdere ble samlet i ett avfallsrom. Tiltaket ble gjennomført etter en gjennomgang av faktisk kapasitetsutnyttelse.
- **Vaktmester og grøntareal**: Fornyet avtale med Coor på bedre betingelser. Samme arbeidsomfang og instruks, men oppmøte fra vaktmester redusert fra 2 til 1 gang per uke. Grøntareal (gress, trær, stauder og hekker) er i tillegg overflyttet fra Hageform AS til Coor.
- **Renhold**: Byttet renholdsleverandør fra Verma til Speilrent AS etter anbudsrunde.
- **Ventilasjon**: Fornyet servicekontrakt med Holst Ventilasjon på vesentlig redusert pris.
- **Vakthold**: Fornyet avtale med Securitas på bedre betingelser
- **Brannvern**: Byttet leverandør til Firesafe. Utvidet omfang til å inkludere lovpålagt kontroll av Brannvarslingsanlegg og Nødlys.
- **FG-kontroll sprinkel**: Sameiet har tidligere hatt en forenklet service på sprinkelanlegget med GK Rør, men har nå inngått en mer omfattende avtale om FG-kontroll av sprinkelanlegget, som en del av avtalen med Firesafe.
- **Heis**: Fornyet servicekontrakt med Kone på bedre betingelser.
- **Rørlegger**: Serviceavtale for Sanitær/Varme samt Varmesentral har blitt reforhandlet med GK Rør
- **Strøm (kraftpåslag):** Reforhandlet strømpåslag med Fortum. Fjernet fordyrende tillegg som ikke var gunstige for sameiet
- **Heiskontroll**: Byttet leverandør fra Heiskontrollen AS til Kiwa.

Styret har inngått en ny avtale med Telenor om kun internett med oppstart fra 1.7.2026. Tidligere omfattet avtalen også TV-kanaler, men etter ønske fra flere eiere og etter resultatet på meningsmålingen, endrer vi avtalen til å kun inkludere internett. Det er da opp til hver enkelt å bestille TV-kanaler selv dersom de måtte ønske det.

Individuell måling av varme og varmtvann

Arbeidet med individuell måling av varmtvann og oppvarming er videreført. Det har vært mye arbeid knyttet til vannmålerne, bytte av pakninger, tilgjengeliggjøre stoppekranene, kontrollere for lekkasjer osv. Dette har vært ressurskrevende for styret og krevet at eierne har måttet være tilgjengelige i boligene. Det meste er i orden nå, men det jobbes fremdeles med målere for å fordele kostnadene mellom Idun Nord, Idun Syd og barnehagen. Avregningen for 2025 pågår fremdeles, og grunnet avlesningsfeil på to målere medfører dette dessverre forsinkelser i år også.

Øvrige saker

Styret har også hatt fokus på HMS, og utarbeidet en HMS-plan som dekker alle relevante områder. Det er gjennomført en periodisk kontroll av det elektriske anlegget i byggene. Sameiet vurderes å være i tilfredsstillende stand, men arbeidet med forbedringer vil fortsette.

I tillegg har styret lagt vekt på tydelig og relevant kommunikasjon og har, i tråd med vedtak på fjorårets årsmøte, sendt ut informasjonsbrev hver andre måned og ved behov.

Dugnad- og trivelselsgruppa har plantet i blomsterbedet utenfor Lillogata 2 og arrangert en hyggelig påskesammenkomst for alle. De planlegger også en dugnad for våren 2026. Styret arrangerte julegrantenning med et godt oppmøte.

Økonomi

Sameiet har hatt en tilfredsstillende økonomisk drift i 2025. Årets resultat var et overskudd på kr 282 414, og de disponible midlene utgjorde kr 3 611 001 per 31.12.2025. I regnskapet for 2025 og budsjettet for 2026 er ikke kostnader til varme og varmtvann inkludert. Dette holdes utenfor resultatregnskapet ettersom det avregnes for hver seksjon og dermed ikke inkluderes i sameiets resultat. Styret vurderer sameiets økonomiske situasjon og likviditet som tilfredsstillende.

Det har ikke vært hendelser av vesentlig betydning for sameiet i perioden. Fremover vil styret fortsette arbeidet med god drift og økonomistyring, samt oppfølging av vedlikeholdsbehov. Styret vil takke for et godt samarbeid gjennom året.

Oslo, 16.04.2026

Styret i Sameiet Idun Syd

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Idun Syd

Orgnr: 911 880 938

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**3 328 587**	**2 642 263**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	282 414	686 324
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**282 414**	**686 324**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**3 611 001**	**3 328 587**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	3 866 607	4 156 250
Kortsiktig gjeld	255 606	827 664
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**3 611 001**	**3 328 587**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	5 225 558	6 428 582	6 014 640	5 257 715
Annen driftsrelatert inntekt	3	331 620	160 275	236 280	196 560
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 557 178**	**6 588 857**	**6 250 920**	**5 454 275**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	37 189	35 250	37 190	38 600
Styrehonorar	5	263 750	250 000	263 750	273 245
Forsikring	6	567 371	456 385	509 640	535 000
Forretningsførsel		94 262	105 679	98 040	61 600
Revisjon		9 013	12 489	12 500	13 000
Kommunale avgifter		1 592 420	1 179 117	1 200 000	1 879 000
Energi/fyring	7	42 753	1 201 522	1 300 000	300 000
Kabel-TV/internett		632 183	442 415	542 880	540 000
Vedlikehold	8	1 222 468	1 161 260	1 000 000	995 700
Vaktmestertjenester		259 624	198 618	209 280	237 100
Renhold	9	255 178	252 058	251 280	255 000
Andre driftskostnader	10	390 246	674 203	1 046 520	315 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		**5 366 456**	**5 968 995**	**6 471 080**	**5 443 795**
DRIFTSRESULTAT		**190 722**	**619 861**	**-220 160**	**10 480**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		91 692	78 263	240	200
Finanskostnader		0	11 800	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-91 692**	**-66 463**	**-240**	**-200**
Resultat		**282 414**	**686 324**	**-219 920**	**10 680**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	282 414	686 324		
SUM DISPONERING		**282 414**	**686 324**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		30 391	898 804
Forskuddsbetalte kostnader	**12**	432 810	531 245
Andre kortsiktige fordringer		290 512	312 395
Bankinnskudd		3 112 894	2 413 806
SUM OMLØPSMIDLER		**3 866 607**	**4 156 250**
SUM EIENDELER		**3 866 607**	**4 156 250**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**11**	3 611 001	3 328 587
SUM EGENKAPITAL		**3 611 001**	**3 328 587**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		219 888	511 267
Annen kortsiktig gjeld	**13**	35 717	316 397
SUM KORTSIKTIG GJELD		**255 606**	**827 664**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 866 607**	**4 156 250**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	4 397 625
Kabel-TV/Internett	464 436
Garasjer	175 983
Oppvarming	-6 486
Innstalasjon vannmåler	194 000
Sum innkrevde felleskostnader	**5 225 558**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	36 841
Refusjoner	161 074
Elektrisitet	80 652
Leieinntekt fast eiendom	53 053
Sum annen driftsrelatert inntekt	**331 620**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 37 189.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 263 750.

NOTE 6 - FORSIKRING

Forsikring bygninger	531 371
Andre forsikringer	36 000
Sum forsikring	**567 371**

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	343 207
Fjernvarme	-300 454
Sum energi/fyring	**42 753**

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	46 466
Vedlikehold VVS	530 097
Vedlikehold elektro	32 492
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	157 886
Drift/vedlikehold heis	248 108
Vedlikehold parkering/garasje	24 186
Serviceavtale brannsikring	56 011
Dører og porter	127 222
Sum vedlikehold	**1 222 468**

NOTE 9 - RENHOLD

Mattleie	7 171
Renhold	248 007
Sum renhold	**255 178**

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	3 350
Snøbrøyting/gressklipping	34 691
Leie datasystemer	34 425
Inventar	2 725
Driftsmaterialer	11 684
Nøkler og låser	10 859
Fellesarrangement	563
Juridisk bistand	5 950
Vakthold	270 473
Telefon	4 735
Kontingenter	2 933
Gave, ikke fradragsberettiget	360
Øredifferanser	-10
Bank- og andre transaksjonskostnader	6 242
Omkostninger inkasso	907
Konstaterte tap på fordringer	360
Sum andre driftskostnader	**390 246**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	3 328 587
Overført til/fra egenkapital	282 414
Opptjent egenkapital 31.12	**3 611 001**

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	331 915
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	100 628
Andre forskuddsbetalte kostnader	267
Sum forskuddsbetalte kostnader	**432 810**

NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Brenselsregnskap 2025	-172 534
Annen påløpt kostnad	205 452
Mellomregning renter/gebyrer	2 800
Sum Annen kortsiktig gjeld	**35 717**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i SAMEIET IDUN SYD

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET IDUN SYD.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0F7BQ-5AYQQ-PEAOY-MSLYJ-8B7EQ-DY2FK

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."

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-17 10:01:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0F7BQ-5AYQQ-PEAOY-MSLYJ-8B7EQ-DY2FK

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.

SAK 3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår et honorar for perioden som har vært på kr. 273.425,-

Alarmoverføring

Valg mellom direkte tilkobling til 110 (Oslo kommune) og privat alarmsentral (Securitas)

1. Bakgrunn

Sameiet Idun Syd har i dag et brannalarmanlegg med kun lokal varsling. Dette innebærer at alarmen utløses internt i bygget, men det sendes ikke automatisk varsel til brannvesenet eller annen ekstern mottaker. Ved behov må brannvesenet kontaktes manuelt ved å ringe 110.

Dagens løsning innebærer også at brannalarmanlegget kan nullstilles eller skrus av av beboere eller andre med tilgang, uten at det nødvendigvis er verifisert om det foreligger en reell brannsituasjon. Dette medfører en potensiell risiko ved at alarmer kan avbrytes uten tilstrekkelig kontroll.

Årsmøtet bes derfor ta stilling til fremtidig løsning for alarmoverføring. Det foreligger i hovedsak tre alternativer:

1. Etablere direkte tilkobling til brannvesenet (110-sentralen)
2. Etablere tilkobling til en privat alarmsentral
3. Videreføre dagens løsning med kun lokal varsling

Valg av løsning vil ha betydning for både sikkerhetsnivå, responstid ved brann, samt kostnader for sameiet.

2. Løsningsalternativene

Alternativ 1: Direkte tilkobling til 110 (Oslo kommune)

Signal fra sameiets brannalarmanlegg går rett til 110-sentralen. Ved utløsning rykker brannvesenet ut uten forutgående verifisering. Ved falske/unødige alarmer faktureres sameiet med 3 119 kr inkl. mva pr. tilfelle.

Merk: Brannvesenet krever at det monteres en nøkkelboks utenfor eiendommen, slik at brannmannskap får tilgang til bygget ved utrykning. Dette må etableres som en engangskostnad ved valg av dette alternativet, og kommer i tillegg til oppgitte priser.

Alternativ 2: Privat alarmsentral (Securitas)

Signal går til Securitas – eller en annen privat aktør – sin døgnbemannede sentral. Ved utløsning følger operatøren en aksjonsplan utarbeidet sammen med sameiet: kontakte styremedlem, sende vekter og/eller varsle 110. Brannvesenet (110) krever at privat sentral verifiserer brannen før utrykning, og vekter kan sendes for å nullstille alarmen (2 113 kr inkl. mva pr. rykk).

Viktig presisering: Denne løsningen fungerer ikke helt slik den ble fremstilt i tidligere styremøte. Alarmsentralen kan **ikke** automatisk videresende alarmen til brannvesenet for utrykning. Brannvesenet rykker først ut når sentralen har fått **positiv bekreftelse fra sameiet** om at det faktisk brenner. Dette betyr i praksis at aksjonsplanen må sikre at en kontaktperson er tilgjengelig for å bekrefte brann – ellers må vekter sendes ut først for å verifisere på stedet, noe som gir ytterligere forsinkelse.

Felles komponent: Alarmsender

Uavhengig av mottaksledd trenger sameiet en Addsecure-sender i bygget (312,50 kr/mnd inkl. mva i abonnement, ca 15 625 kr inkl. mva for installasjon). Bospar anbefaler å tegne ESPA-modulen (186 kr engangs + 37,50 kr/mnd, alt inkl. mva) som gir klartekst om hvor i bygget alarmen har gått, fremfor bare «inngang 1 brann».

3. Kostnadssammenligning

Alle beløp er oppgitt inkl. mva.

Kostnadspost	Alternativ 1: 110 (Oslo kommune)	Alternativ 2: Securitas (privat)
Årsabonnement alarmmottak	142 728 kr	11 850 kr (987,50 kr/mnd)
– 4 oppganger	47 305 kr	–
– 98 leiligheter	84 280 kr	–
– 1 næringslokale	5 175 kr	–
Alarmsender (Addsecure) – abonnement	3 750 kr (312,50 kr/mnd)	3 750 kr (312,50 kr/mnd)
ESPA-tillegg (klartekst plassering)	450 kr (37,50 kr/mnd)	450 kr (37,50 kr/mnd)
Sum årlig kostnad	**146 928 kr**	**16 050 kr**
Forsikringsrabatt	9 000 kr	
Sum årlig kostnad etter f.rabatt	**137 928 kr**	**16 050 kr**
Engangskostnad – installasjon Addsecure	15 625 kr	15 625 kr
Engangskostnad – ESPA-modul	186 kr	186 kr
Sum engangskostnad	**15 811 kr**	**15 811 kr**
Nøkkelboks ved inngang (kun alt. 1)	Påkrevd – engangskostnad ikke innhentet	Ikke påkrevd
Gebyr ved unødig utrykning fra 110	3 119 kr pr. tilfelle	Ingen gebyr fra 110[1]
Utrykning fra Securitas (ved behov)	–	2 113 kr pr. rykk

[1] *Privat sentral verifiserer alarmen før 110 kontaktes. Unødige alarmer bekreftes uten at utrykning utløses, og sameiet unngår 3 119 kr-gebyret fra 110. Securitas-vekterrykk kan imidlertid faktureres separat, typisk på et lavere beløp.*

4. Vurdering – fordeler og ulemper

Alternativ 1: Direkte til 110	Alternativ 2: Securitas (privat alarmsentral)
Fordeler • Raskest mulig utrykning – brannvesenet kjører ut uten verifiseringsledd • Rabatt på bygningsforsikringen – If har bekreftet en besparelse på ca. 9 000 kr/år ved direkte tilkobling til 110 • Ingen mellomledd – direkte ansvar og kortere varslingskjede • Brannvesenet tar ansvar for alarmsentralen og nullstiller eventuelle alarmer **Ulemper** • Svært høy fast årskostnad (142 728 kr/år inkl. mva) – ca. 10× høyere enn privat sentral • Alle falske/unødige alarmer utløser utrykning og faktureres med 3 119 kr pr. tilfelle – erfaringsmessig ca 3–6 ganger per år i bygg av denne størrelsen • Krever montering av nøkkelboks utenfor eiendommen – slik at brannmannskap kan komme seg inn ved utrykning • 110 ringer ikke styre, vaktmester eller beboere – kun utrykning	**Fordeler** • Betydelig lavere årskostnad (11 850 kr/år inkl. mva) – besparelse ca. 130 878 kr/år inkl. mva • Får mye av den samme responskapasiteten som 110 – alarmsentral er døgnbemannet, og 110 kan tilkalles av operatøren ved bekreftet brann • Forvarsel til styret/kontaktpersoner – operatør ringer før utrykning, slik at alarmen kan verifiseres og eventuelt avbestilles hvis den er falsk • Mulighet for å avbestille utrykning ved bekreftet falsk alarm – stopper 3 119 kr-gebyret og unødig ressursbruk • Skreddersydd aksjonsplan – sameiet bestemmer selv hvem som varsles, i hvilken rekkefølge, og om vekter skal sendes • Vekter kan sendes for nullstilling og kontroll (2 113 kr inkl. mva pr. rykk) • Bransjestandard for norske boligsameier av denne størrelsen **Ulemper** • Brannvesenet (110/OBRE) rykker ikke ut automatisk – privat sentral må først verifisere eller videresende alarmen • Alarmsentralen varsler ikke alltid 110 umiddelbart – aksjonsplanen kan innebære kontakt til styret først, noe som gir forsinkelse ved reell brann hvis den ikke er korrekt utformet • Verifiseringstrinnet gir typisk 1–3 minutter lengre responstid enn direkte 110-tilkobling • Krever en gjennomarbeidet aksjonsplan med oppdaterte kontaktpersoner og passord – må vedlikeholdes • Forsikringsrabatten kan bli lavere enn ved direkte 110-tilkobling hos enkelte selskap – må verifiseres

5. Risikovurdering – responstid

Det viktigste motargumentet mot privat sentral er at brannvesenet ikke rykker ut automatisk – operatøren må først verifisere alarmen før 110 kontaktes. I praksis vurderes denne forsinkelsen som begrenset:

- Brannalarmen utløses lokalt og akustisk i bygget – beboere varsles umiddelbart og kan evakuere uavhengig av mottaksledd.
- Securitas-operatør plukker opp signalet på sekunder. Verifisering og videresending til 110 tar typisk 1–3 minutter.
- Ved åpenbar reell brann (røyk, synlig flamme) vil beboere uansett ringe 110 direkte – verifiseringstrinnet er i praksis nøytralisert.
- Falske alarmer er det store volumproblemet i boligbygg (stekeos, damp, støv, feiltastet kode). Privat sentral filtrerer disse og hindrer gebyr fra 110.
- Aksjonsplanen kan utformes slik at 110 varsles parallelt med styret ved bekreftet brann – forsinkelsen reduseres dermed ytterligere.

6. Forsikring

Enkelte forsikringsselskap gir rabatt eller gunstigere vilkår på bygningsforsikringen ved direkte tilkobling til 110 (og i noen tilfeller privat alarmsentral som Securitas), fordi dette gir raskest mulig utrykning ved brann.

If har bekreftet en besparelse på ca. **9 000 kr/år** på bygningsforsikringen ved direkte tilkobling til 110. Forsikringsbesparelsen på 9 000 kr/år er inkludert i kostnadstabellen i kapittel 3.

7. Konklusjon

Privat alarmsentral (Securitas) gir sameiet en god sikkerhetsløsning til en kostnad som er **ca. 10 % av 110-alternativet**. Løsningen har blitt et vanlig alternativ fremfor direktekobling mot brannvesenet. Den marginale responsforsinkelsen vurderes som akseptabel sett opp mot den akustiske lokalalarmen og den store årlige besparelsen, men årsmøtet må vurdere denne besparelsen opp mot risikoen ved at brannvesenet ikke automatisk rykker ut.

8. Forslag til vedtak

Årsmøtet i Sameiet Idun Syd skal ta stilling til valg av løsning for alarmoverføring fra sameiets brannalarmanlegg.

Det stemmes over følgende alternativer:

- **Alternativ 1:**
  Sameiet etablerer direkte tilkobling til 110-sentralen (Oslo kommune)
- **Alternativ 2:**
  Sameiet etablerer tilkobling til privat alarmsentral (f.eks. Securitas)
- **Alternativ 3:**
  Sameiet viderefører dagens løsning med kun lokal varsling

Alternativet med flest stemmer vedtas.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Idun Syd, org. nr. 911 880 938

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

Barnehageseksjonen benevnes seksjon nr 99 og ligger i

Bygg F med adresse	Lillogata 4-6	Postnummer 0477

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

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

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

- Bod
- Balkonger
- Garasje

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3.2 Fellesarealene

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

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

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

3.2.1 Eksklusiv bruksrett til fellesareal for Boligseksjonene

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

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

3.2.2 Eksklusiv bruksrett til uteareal mv. tilknyttet Barnehageseksjonen som tilleggsdel

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

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

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

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

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Særskilte bestemmelser for garasjeseksjon 100

4.1 Hva garasjeanlegget omfatter

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

4.2 Bruk av anlegget

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

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

4.3 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

4.4 Ordensregler

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

4.5 Vedlikehold

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

4.6. Felleskostnader

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

- Eiendomsforsikring

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

- Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

- Drift og vedlikehold mv av ev. sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

- Renhold og oppmerking av fellesarealer

4.7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

4-8 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-4 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Barnehageseksjonen

Det påhviler Barnehageseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

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

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

5-5 Felles vedlikeholdsansvar

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

5-6 Driftsselskap

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjonen:

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

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

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

6-3 Kostnader som skal dekkes av Barnehageseksjonen:

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

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

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

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

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

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

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

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

(2) eiendomsskatt,

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

(4) vakthold mv.

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

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

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

6-5 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

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

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

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

6-6 Betaling av felleskostnader

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER FOR

SAMEIET IDUN-SYD

1. GENERELT

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

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

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

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

2. RO OG ORDEN

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

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

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

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

3. UTVENDIG BRUK

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

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk.

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

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

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

4. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

5. UTVENDIGE FELLESAREAL

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

Parkering av kjøretøyer er ikke tillatt utenfor anviste plasser

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

6. INNVENDIGE FELLESAREAL

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

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

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

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesareal.

7. HUSDYR

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

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

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

8. SIKKERHET

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

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

Beboere plikter å overholde branninstruks.

Vedtatt av Sameiermøtet 30.04.2013

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forre

Doknr: 663673 Tinglyst: 16.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989092243	IDUN INDUSTRI EIENDOM AS		c/o Orkla Eiendom AS, Postboks 423 Skøyen, 0212 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	223	54

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	54	0	1	965 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	2	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	3	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	4	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	5	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	6	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	7	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	8	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	9	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	10	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	11	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	12	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	13	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	14	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	15	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	16	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	17	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	18	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	19	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei

14.08.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 13:15

Side 1 av 62

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	54	0	20	1100 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	21	1100 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	22	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	23	965 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	24	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	25	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	26	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	27	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	28	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	29	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	30	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	31	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	32	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	33	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	34	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	35	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	36	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	37	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	38	835 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	39	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	40	510 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	41	1095 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	42	1100 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	43	915 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	44	1205 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	45	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	46	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	47	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	48	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei

14.08.2012 15.25

14.08.2012
Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 13:15

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	54	0	49	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	50	875 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	51	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	52	915 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	53	1205 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	54	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	55	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	56	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	57	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	58	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	59	875 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	60	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	61	915 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	62	1205 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	63	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	64	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	65	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	66	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	67	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	68	845 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	69	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	70	915 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	71	1205 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	72	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	73	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	74	520 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	75	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	76	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	77	845 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei

14.08.2012 Berit Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 13:15

Side 3 av 62

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	54	0	78	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	79	915 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	80	1205 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	81	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	82	1065 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	83	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	84	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	85	845 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	86	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	87	800 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	88	1085 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	89	635 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	90	1065 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	91	1145 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	92	910 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	93	875 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	94	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	95	620 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	96	755 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	97	730 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	98	645 / 94670	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	223	54	0	99	7170 / 94670	Næringseksjon		Ja
0301	223	54	0	100	10270 / 94670	Næringseksjon	Ja	Nei

14.08.2012 Benk Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN RETT KOPI

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/663673/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 13:15

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

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	223	54		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
989092243	Idun Industri Eiendom AS		1/1

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

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

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

4. Supplerende tekst [7]

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

Rett kopi bekreftes/True copy certified
6.6.2012

Signaturer

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
X Oslo 16/2-12	Gert Brun	GERT BRUN	
X Oslo 16/2-12	Sven Kruse-Jensen	SVEN KRUSE-JENSEN	
	I HØY FILMARKEST	FOR IDUN INDUSTRI EIENDOM AS ORG NR 989 092 243	

Rett kopi bekreftes/True copy certified

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
223	54		1-100	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
28.6.12	Skolland	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.

Rett kopi bekreftes/True copy certified

4B Arkitekter AS
Oscarsgt 20
0352 Oslo
T +47 22 96 02 00

IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING GNR/BNR 223/54

Lillogata Bygg D

SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
1	B	B	965
2	B	B	835
3	B	B	510
4	B	B	835
5	B	B	835
6	B	B	510
7	B	B	510
8	B	B	835
9	B	B	835
10	B	B	510
11	B	B	510
12	B	B	835
13	B	B	835
14	B	B	510
15	B	B	510
16	B	B	835
17	B	B	835
18	B	B	510
19	B	B	510
20	B	B	1100
21	B	B	1100
		NEVNER BOLIG	77230
		NEVNER TOTALT:	~~94390~~ 94670

L:\PDOC\0530-Idun\0530-Idun Archicad\0530-ByggDE-PDFogDWGfraArchiCAD\Tilvalgstegninger\A29 Seksjoneringstegninger\SEKSJONERING Liste Blokk D SEKSJONERING Liste Blokk D Revisjon 19.06.2012

4B Arkitekter AS
Oscarsgt 20
0352 Oslo
T +47 22 96 02 00

IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING GNR/BNR 223/54

Lillogata Bygg E

SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
22	B	B	835
23	B	B	965
24	B	B	510
25	B	B	835
26	B	B	835
27	B	B	510
28	B	B	510
29	B	B	835
30	B	B	835
31	B	B	510
32	B	B	510
33	B	B	835
34	B	B	835
35	B	B	510
36	B	B	510
37	B	B	835
38	B	B	835
39	B	B	510
40	B	B	510
41	B	B	1095
42	B	B	1100
		NEVNER BOLIG	77230
		NEVNER TOTALT:	~~94390~~ 94670

Revisjon 19.06.2012

4B Arkitekter AS

IDUN BOLIGPROSJEKT			
SEKSJONERING GNR/BNR 223/54			
Lillogata Bygg F			
SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
43	B	B	915
44	B	B	1205
45	B	B	635
46	B	B	520
47	B	B	520
48	B	B	1145
49	B	B	910
50	B	B	875
51	B	B	645
52	B	B	915
53	B	B	1205
54	B	B	635
55	B	B	520
56	B	B	520
57	B	B	1145
58	B	B	910
59	B	B	875
60	B	B	645
61	B	B	915
62	B	B	1205
63	B	B	635
64	B	B	520
65	B	B	520
66	B	B	1145
67	B	B	910
68	B	B	845
69	B	B	645
70	B	B	915
71	B	B	1205
72	B	B	635
73	B	B	520
74	B	B	520
75	B	B	1145
76	B	B	910
77	B	B	845
78	B	B	645
79	B	B	915
80	B	B	1205
81	B	B	635

Revisjon19.06.2012

82	B	B	1065
83	B	B	1145
84	B	B	910
85	B	B	845
86	B	B	645
87	B	B	800
88	B	B	1085
89	B	B	635
90	B	B	1065
91	B	B	1145
92	B	B	910
93	B	B	875
94	B	B	645
95	B	B	620
96	B	B	755
97	B	B	730
98	B	B	645
		NEVNER BOLIG	77230
		NEVNER TOTALT:	~~94390~~ 94670

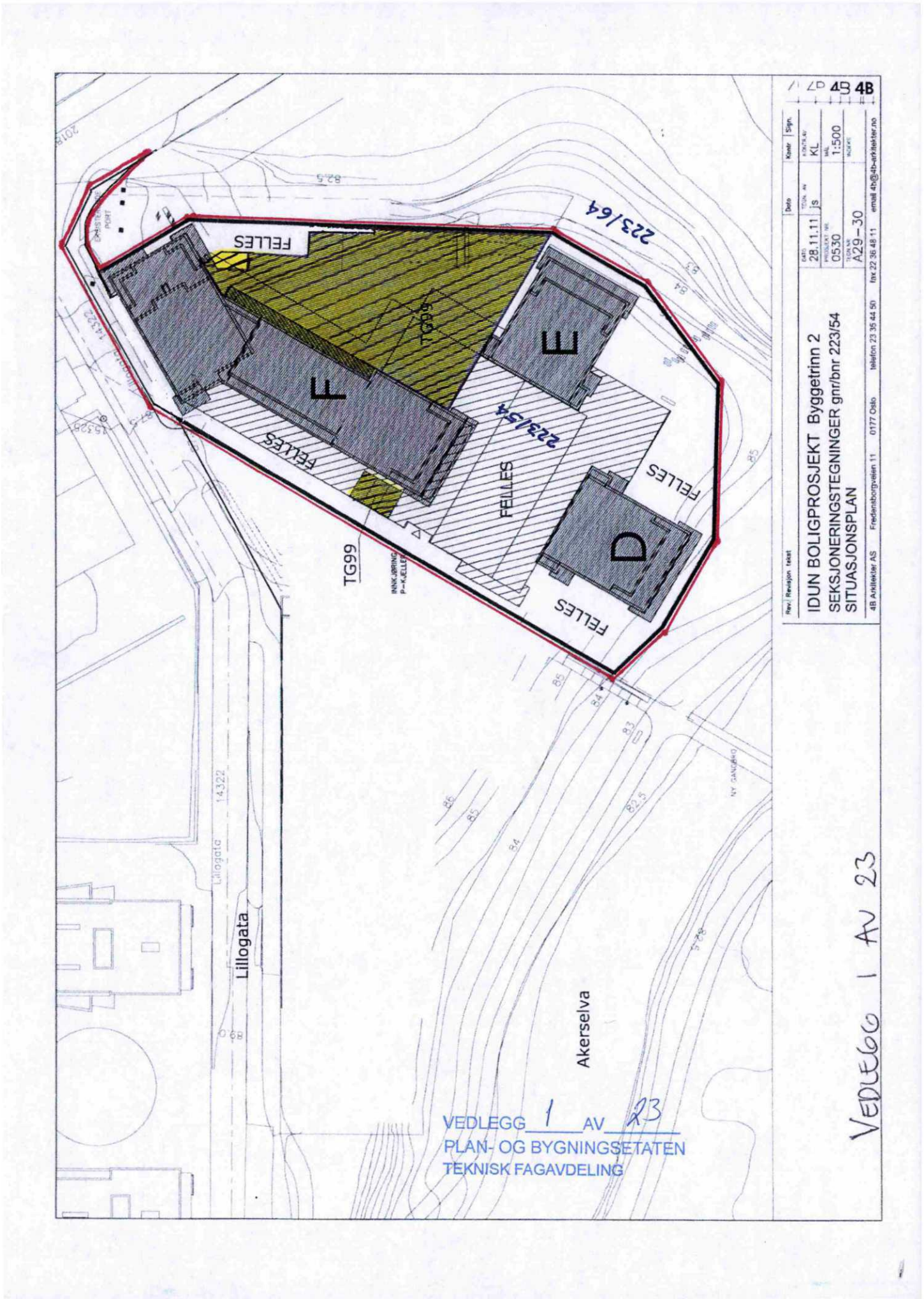
4B Arkitekter AS
Oscarsgt 20
0352 Oslo
T +47 22 96 02 00

IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING GNR/BNR 223/54

Lillogata NÆRING

SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
99	N	G	~~6919~~ 7170
100	N	B	10270
		NEVNER TOTALT:	~~94390~~ 94670


223/64
223/54
FELLES
F
F
D
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
TG99
TG99
INNKJØRING P-KJELLER
Lillogata
Lillogata
Akerselva
4B
4B
IDUN BOLIGPROSJEKT Byggetrinn 2
SEKSJONERINGSTEGNINGER gnr/bnr 223/54
SITUASJONSPLAN
28.11.11
0530
1:500
A29–30
KL
4B Arkitekter AS
Fredensborgveien 11
0177 Oslo
telefon 23 35 44 50
fax 22 36 48 11
email 4b@4b-arkitekter.no
VEDLEGG 1 AV 23
VEDLEGG 1 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

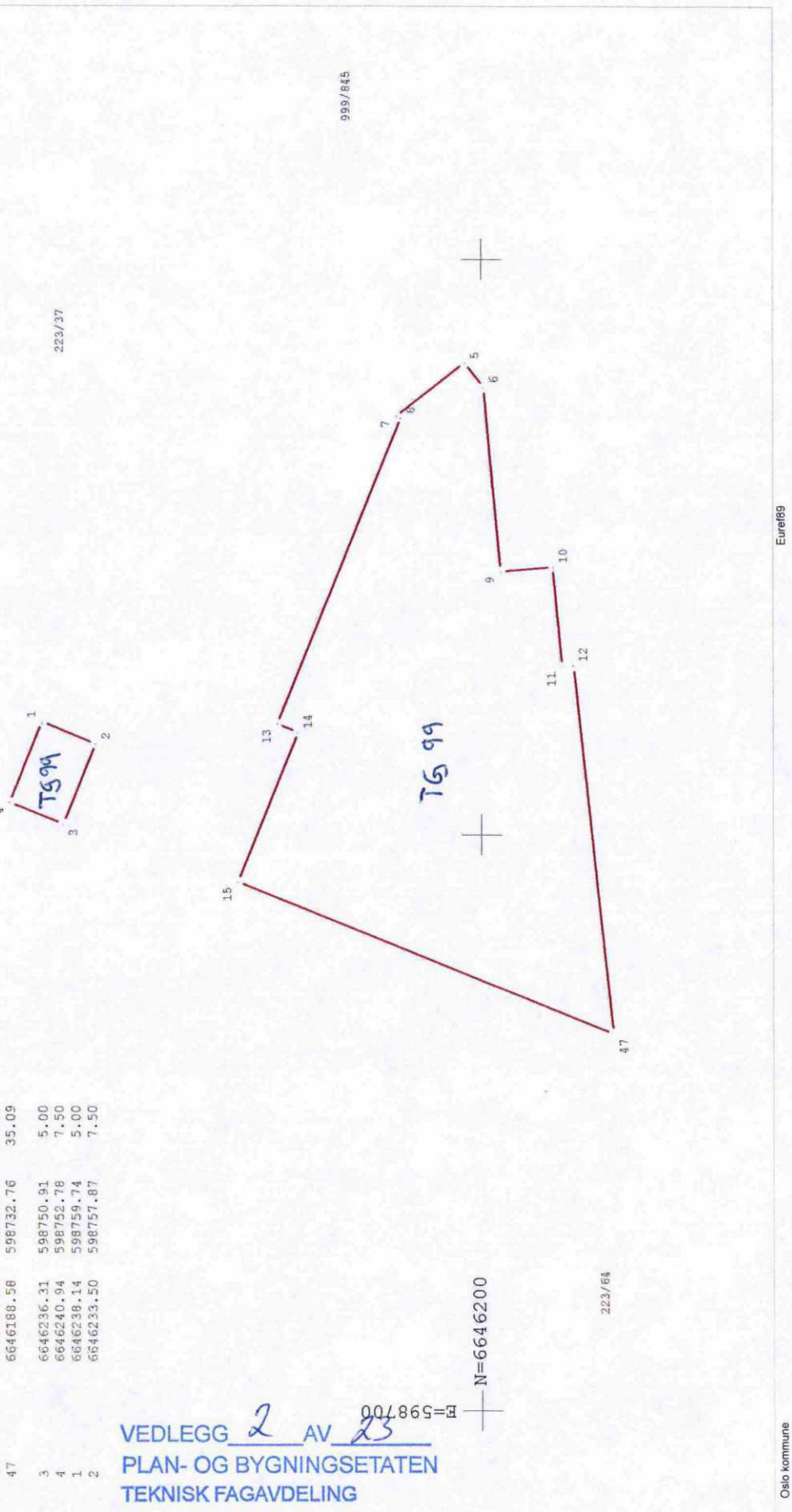
SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

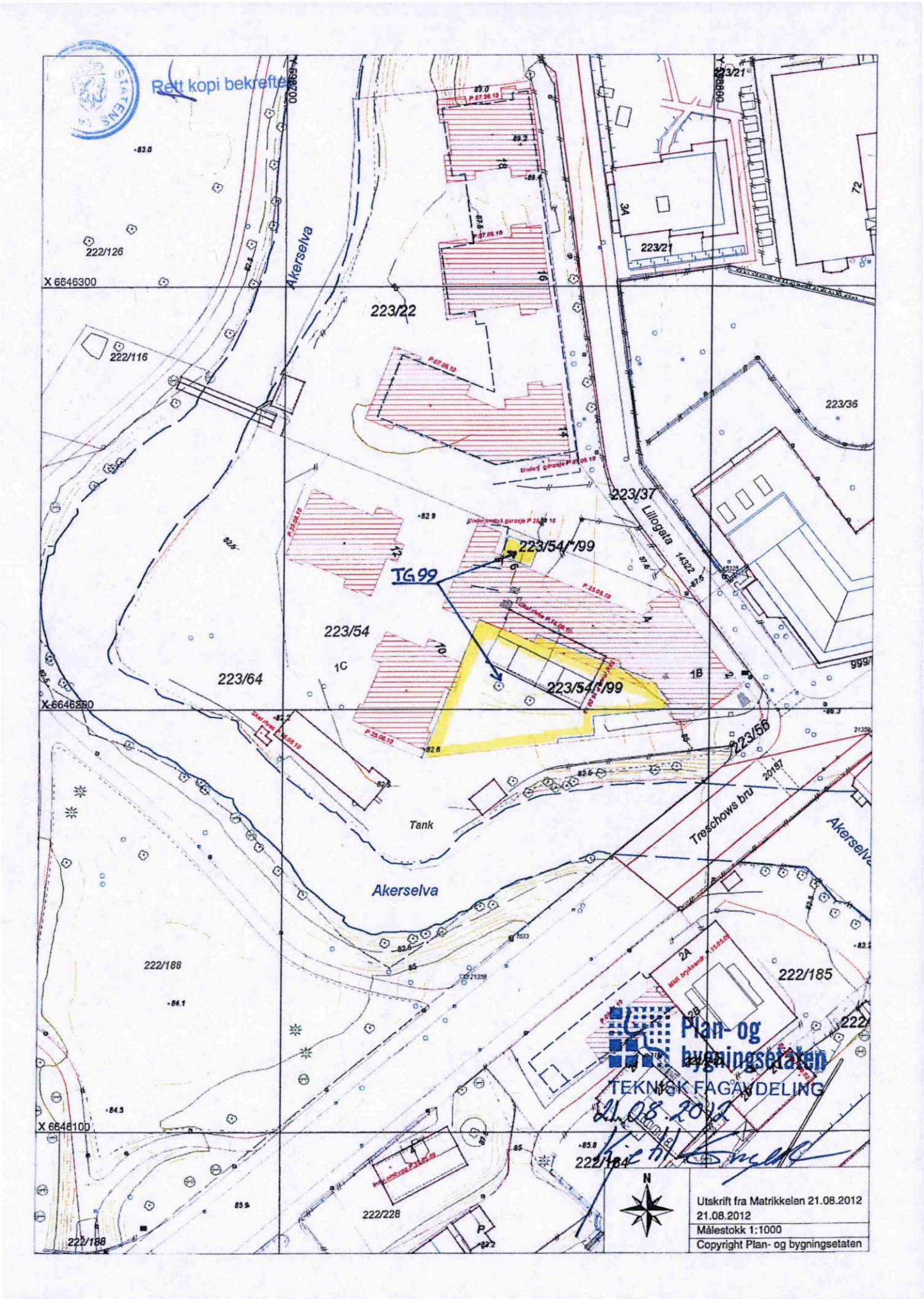
Gnr.: 223 Bnr.: 54
Adr.: Treschows gate 1
Saksnr.: 201202350-18 26. juli 2012

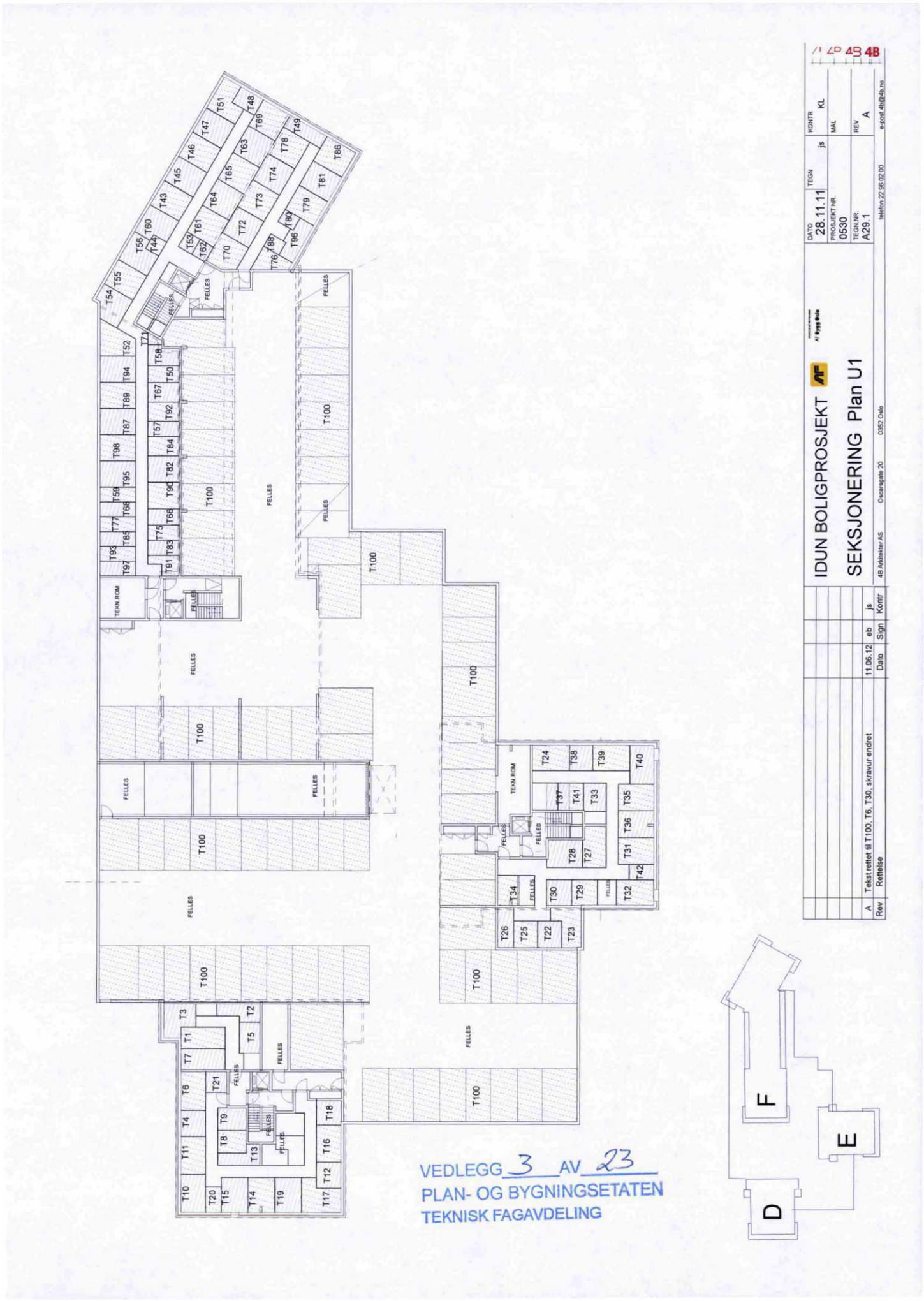
Målestokk: 1 : 500

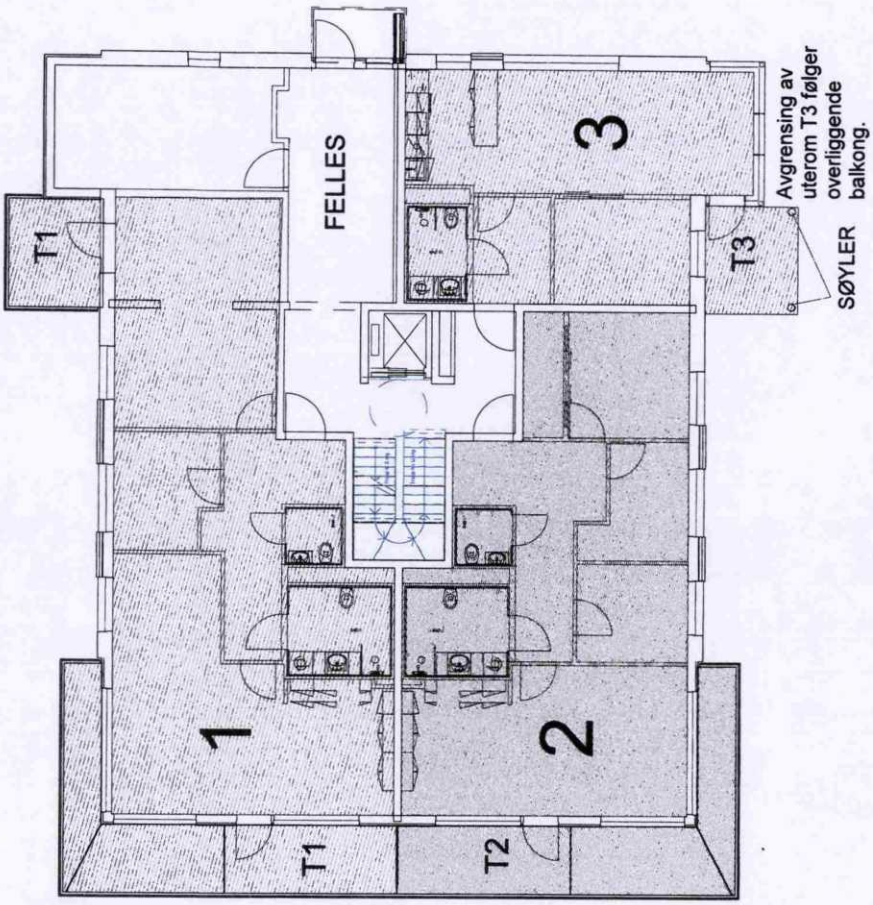
Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
15	6646221.13	598745.89	14.00	
14	6646215.89	598758.87	1.95	
13	6646217.70	598759.60	28.70	
8	6646206.97	598786.22	0.41	
7	6646207.35	598786.37	7.52	
5	6646201.43	598791.01	2.69	
6	6646199.78	598788.88	16.08	
9	6646198.33	598772.86	4.56	
10	6646193.78	598773.27	8.69	
11	6646192.99	598764.61	0.98	
12	6646192.01	598764.70	32.12	
47	6646188.58	598732.76	35.09	
3	6646236.31	598750.91	5.00	
4	6646240.94	598752.78	7.50	
1	6646238.14	598759.74	5.00	
2	6646233.50	598757.87	7.50	



VEDLEGG 2 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

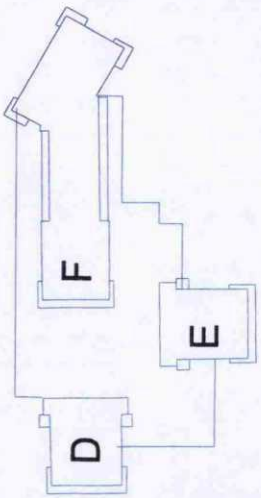

Rett kopi bekreftes
STATENS
X 6646300
X 6646200
X 6646100
222/126
222/116
223/22
223/21
223/36
223/37
223/54/99
223/54
223/64
223/56
222/188
222/185
222/184
222/228
Akerselva
Lillogata
Treschows bru
Tank
TG 99
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
21.08.2012
N
Utskrift fra Matrikkelen 21.08.2012
21.08.2012
Målestokk 1:1000
Copyright Plan- og bygningsetaten


IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING Plan U1
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
DATO 28.11.11
TEGN js
KONTR KL
PROSJEKT NR. 0530
MÅL
TEGN NR. A29.1
REV A
A Tekst rettet til T100, T6, T30, skravur endret 11.06.12 eb js
Rev Rettelse Dato Sign Kontr
FELLES
TEKN ROM
T100
D
E
F
VEDLEGG 3 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

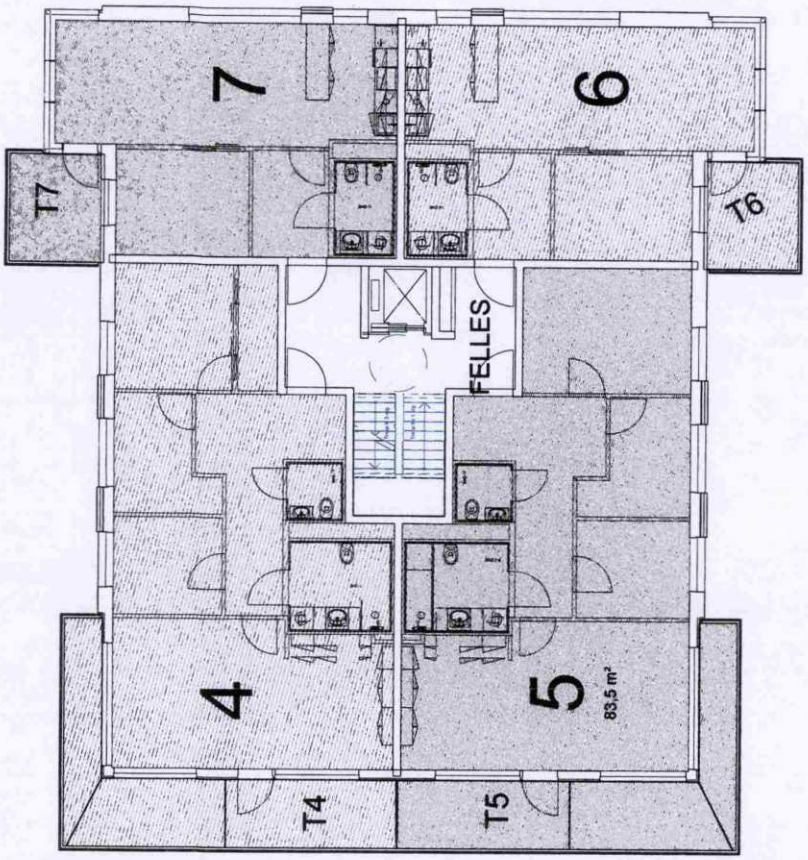


IDUN BOLIGPROSJEKT
Blokk D, Plan1
DATO 28.11.11
TEGN js
KONTR KL
PROSJEKT NR. 0530
MÅL
REV
TEGN NR. A29.2 SEKSJONERING
Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 e-post 4b@4b.no

VEDLEGG 4 AV 23



VEDLEGG 4 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



IDUN BOLIGPROSJEKT

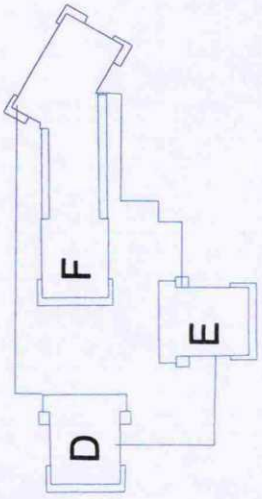
SEKSJONERING Blokk D, Plan 2

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

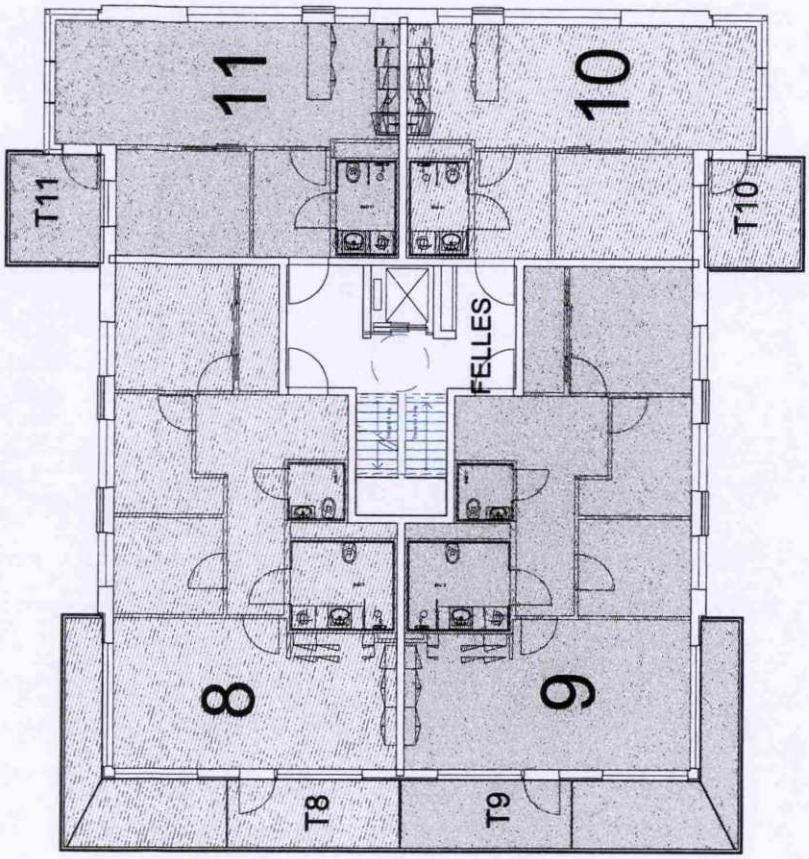
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

DATO 28.11.11 TEGN js KONTR KL
PROSJEKT NR. 0530 MÅL REV
TEGN.NR. A29.3

VEDLEGG 5 AV 23



VEDLEGG 5 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Rev	Rettelse	Dato	Sign.	Kontr

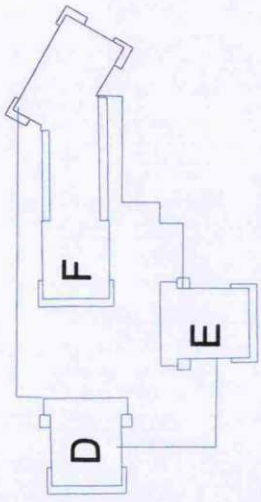
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 e-post 4b@4b.no

IDUN BOLIGPROSJEKT

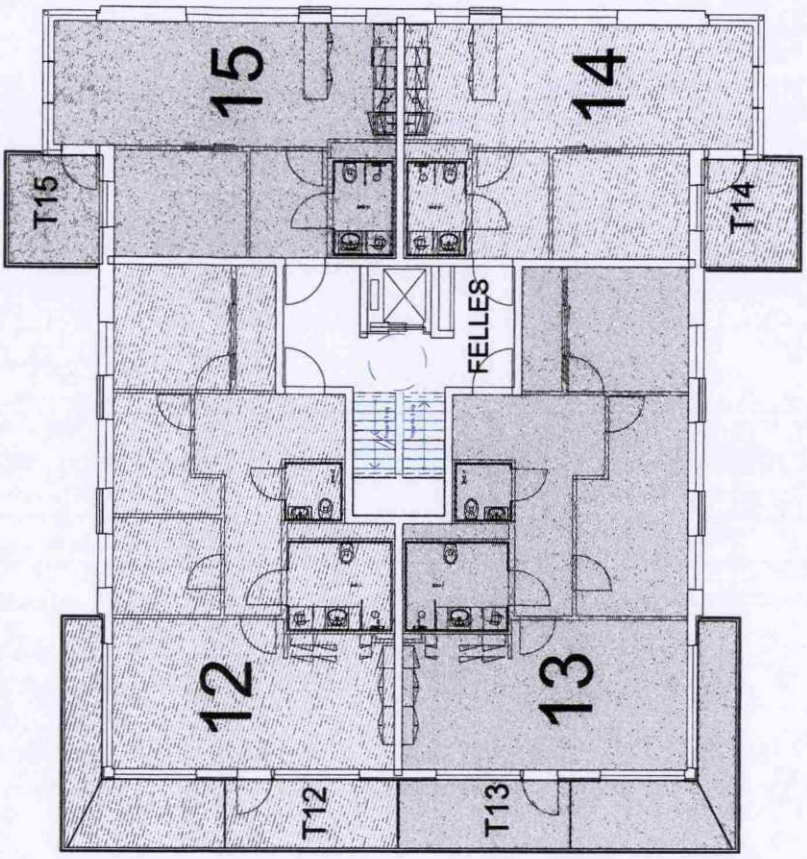
SEKJONERING Blokk D, Plan 3

DATO	TEGN	KONTR
28.11.11	js	KL
PROSJEKT NR. 0530	MÅL	
TEGN NR. A29.4	REV	

VEDLEGG 6 AV 23



VEDLEGG 6 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 7 AV 23

IDUN BOLIGPROSJEKT

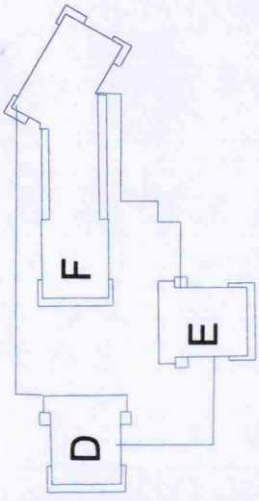
SEKSJONERING Blokk D, Plan 4

DATO 28.11.11 | TEGN js | KONTR KL | MÅL | REV
PROSJEKT NR. 0530 | TEGN NR. A29.5

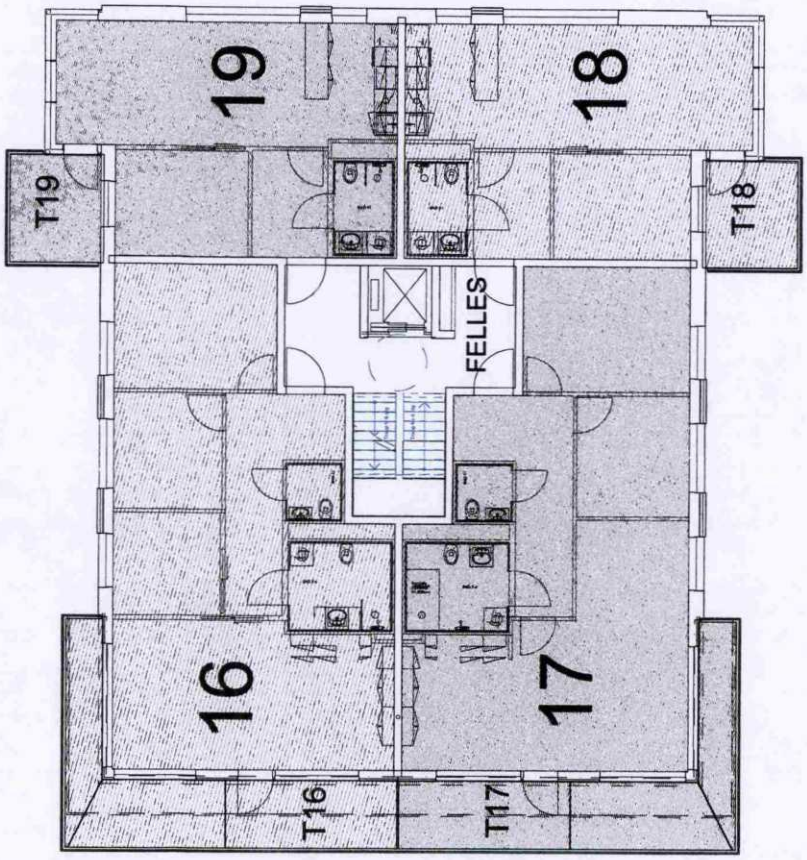
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 e-post 4b@4b.no

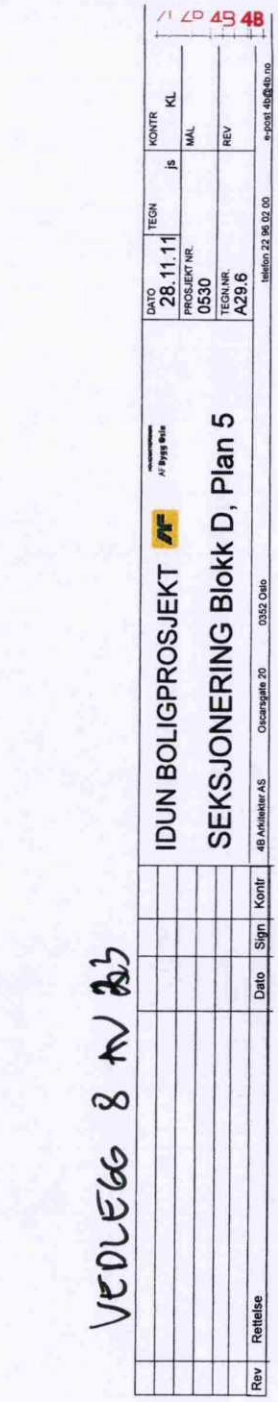
Rev	Rettelse	Dato	Sign.	Kontr

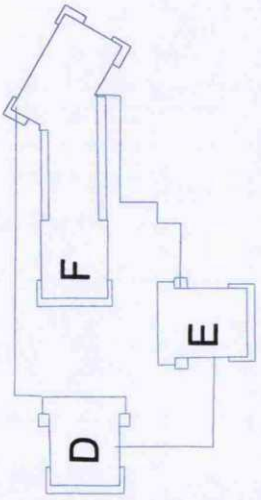
VEDLEGG 7 AV 23



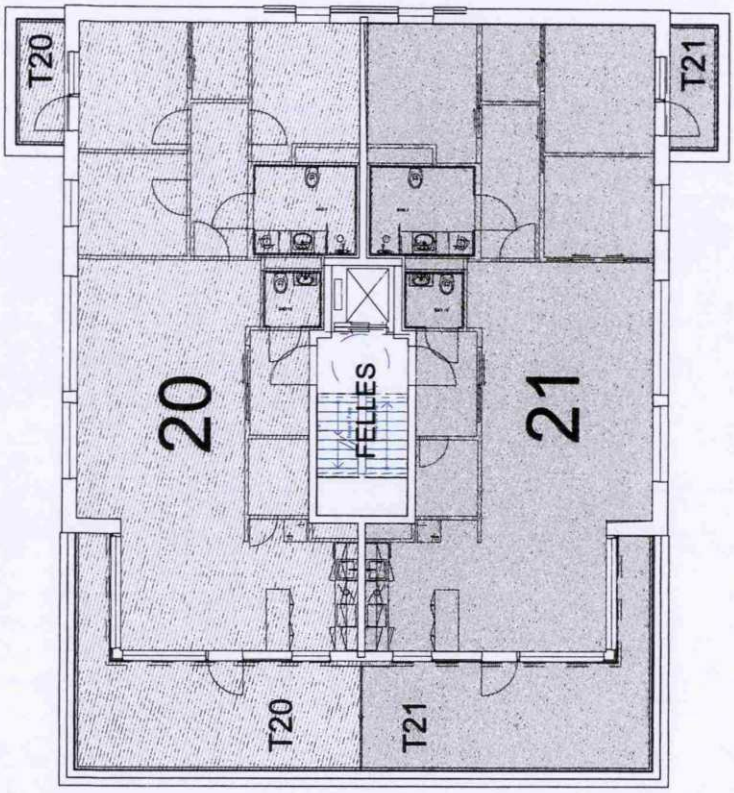
VEDLEGG 7 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

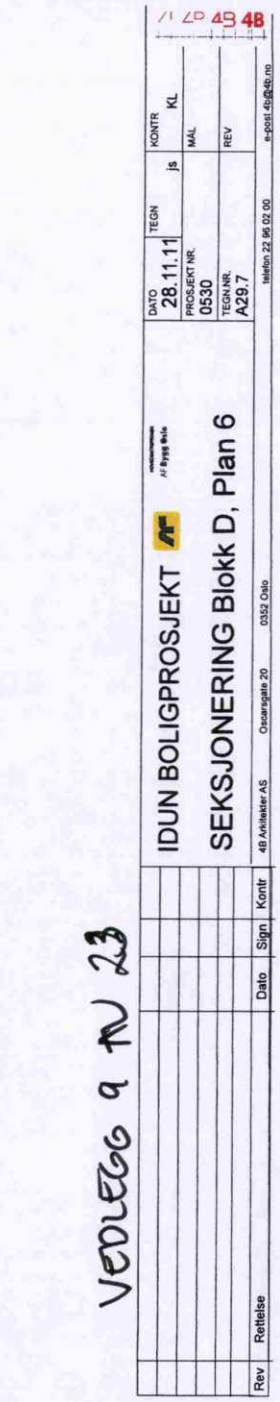




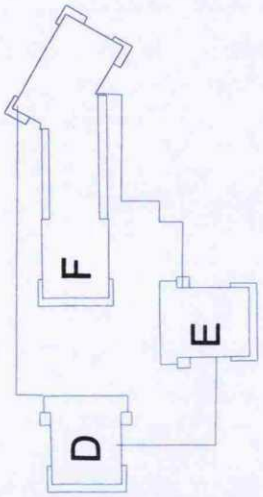


VEDLEGG 8 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

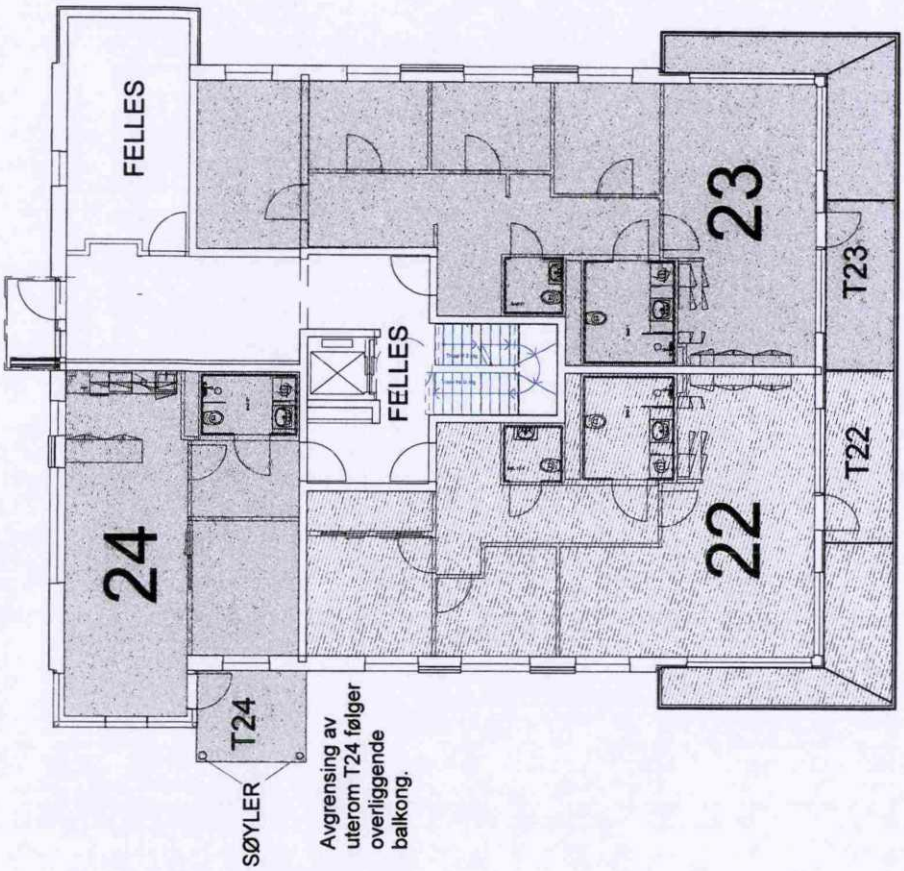




VEDLEGG 9 AV 23



VEDLEGG 9 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 10 AV 23

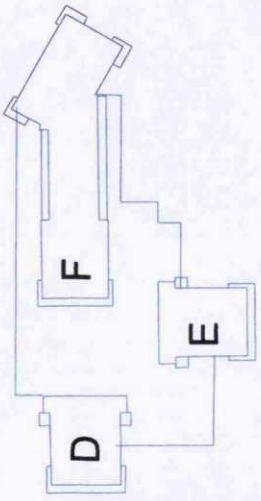
IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING Blokk E, Plan 1

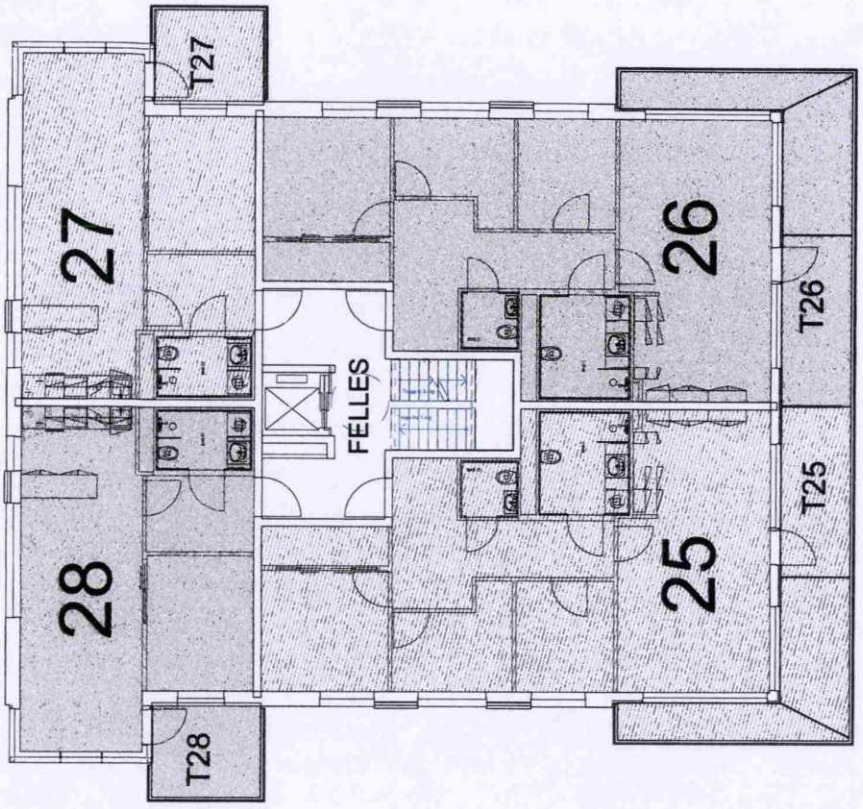
DATO 28.11.11 | TEGN js | KONTR KL | PROSJEKT NR. 0530 | MÅL | TEGN.NR. A29.8 | REV

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

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr



VEDLEGG 10 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 11 AV 23

IDUN BOLIGPROSJEKT

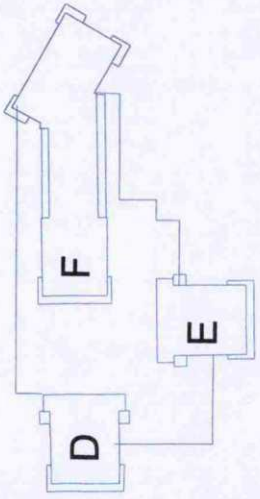
SEKSJONERING Blokk E, Plan 2

DATO 28.11.11 | TEGN js | KONTR KL | PROSJEKT NR. 0530 | MÅL | TEGN.NR. A29.9 | REV

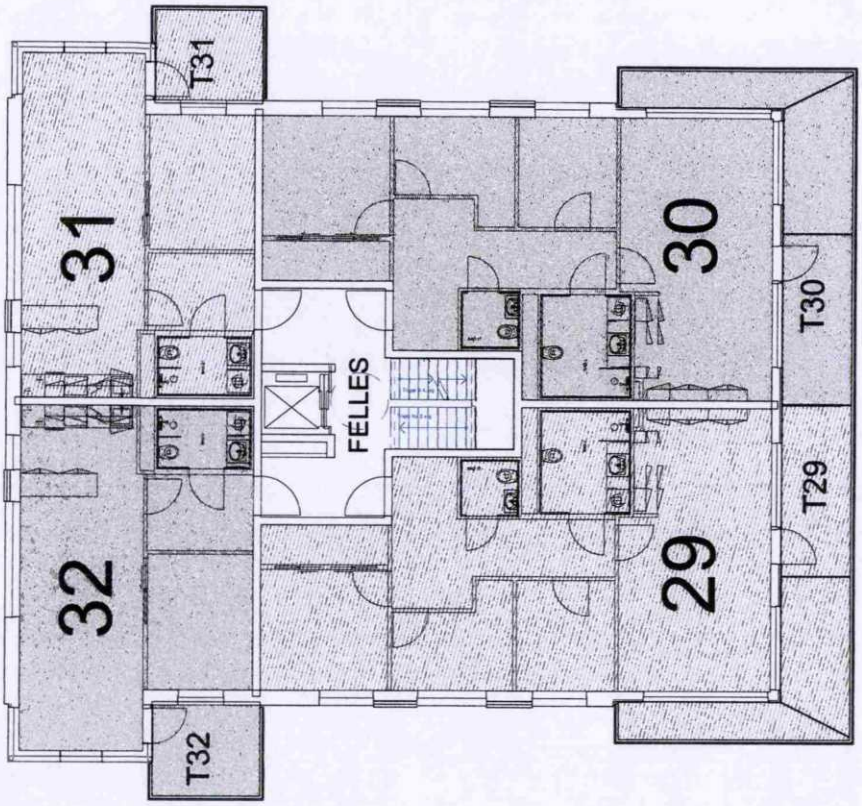
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 e-post 4b@4b.no

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

VEDLEGG 11 AV 23



VEDLEGG 11 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 12 AV 23

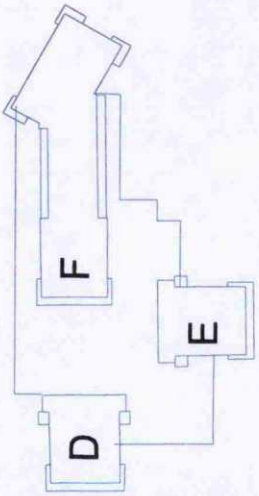
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

IDUN BOLIGPROSJEKT

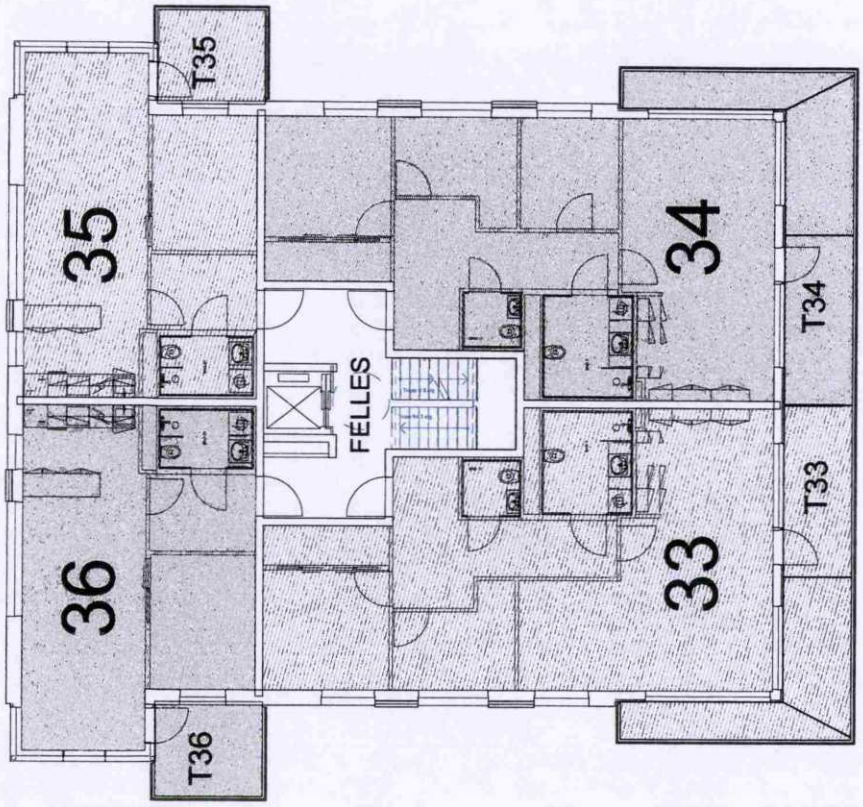
SEKSJONERING Blokk E, Plan 3

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

DATO 28.11.11 | TEGN js | KONTR KL
PROSJEKT NR. 0530 | MÅL
TEGN.NR. A29.10 | REV



VEDLEGG 12 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING Blokk E, Plan 4

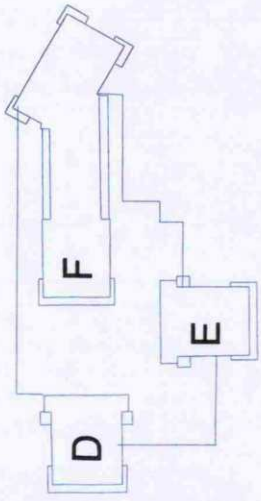
DATO 28.11.11 | TEGN js | KONTR KL | MÅL | REV

PROSJEKT NR. 0530 | TEGN NR. A29.11

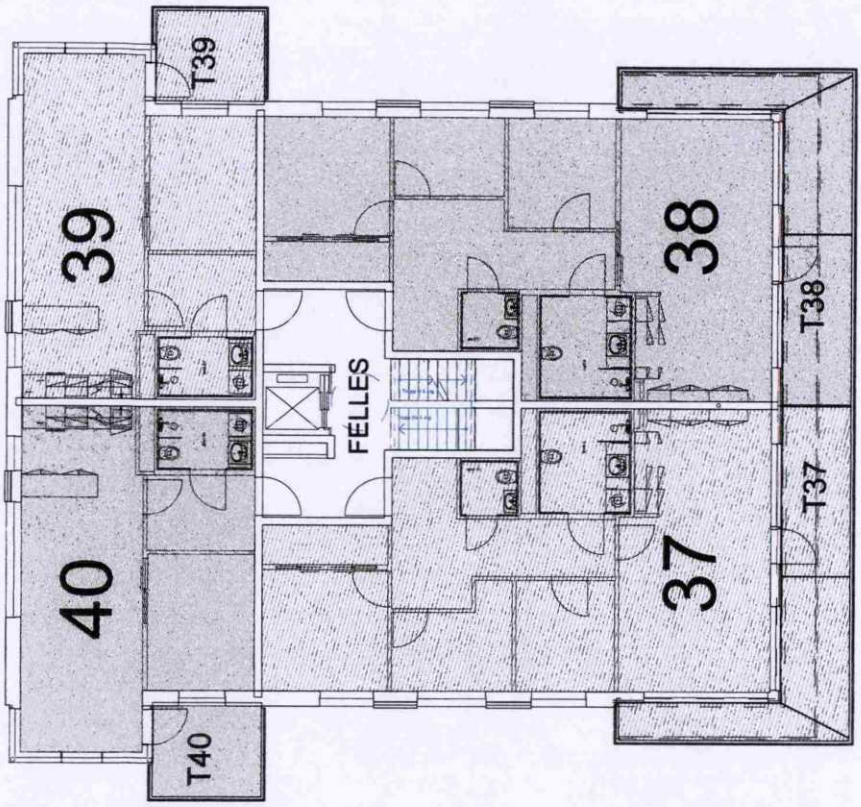
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 e-post 4b@4b.no

Rev | Rettelse | Dato | Sign. | Kontr

VEDLEGG 13 AV 23



VEDLEGG 13 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



IDUN BOLIGPROSJEKT

SEKSJONERING Blokk E, Plan 5

Oscarsgate 20 0352 Oslo

48 Arkitekter AS

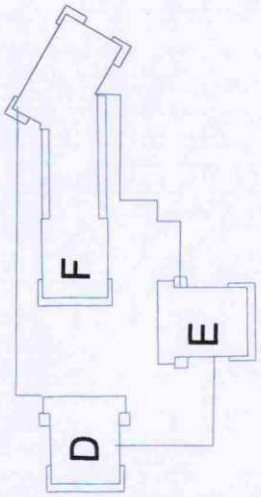
Rev	Rettelse	Dato	Sign.	Kontr

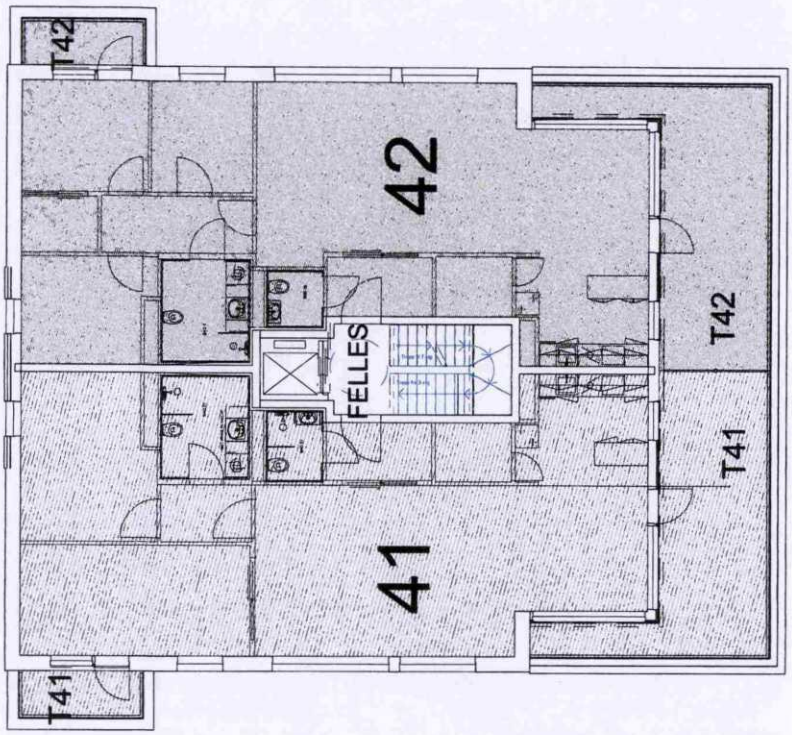
DATO 28.11.11 | TEGN js | KONTR KL
PROSJEKT NR. 0530 | MÅL
TEGN.NR. A29.12 | REV

Telefon 22 96 02 00 e-post 4b@4b.no

VEDLEGG 14 AV 23

VEDLEGG 14 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





VEDLEGG 15 AV 23

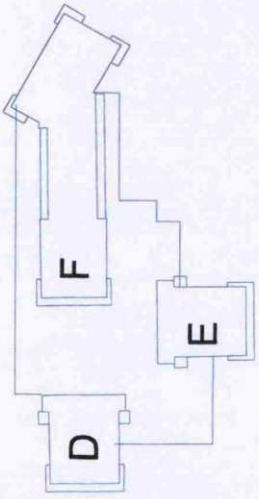
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

IDUN BOLIGPROSJEKT

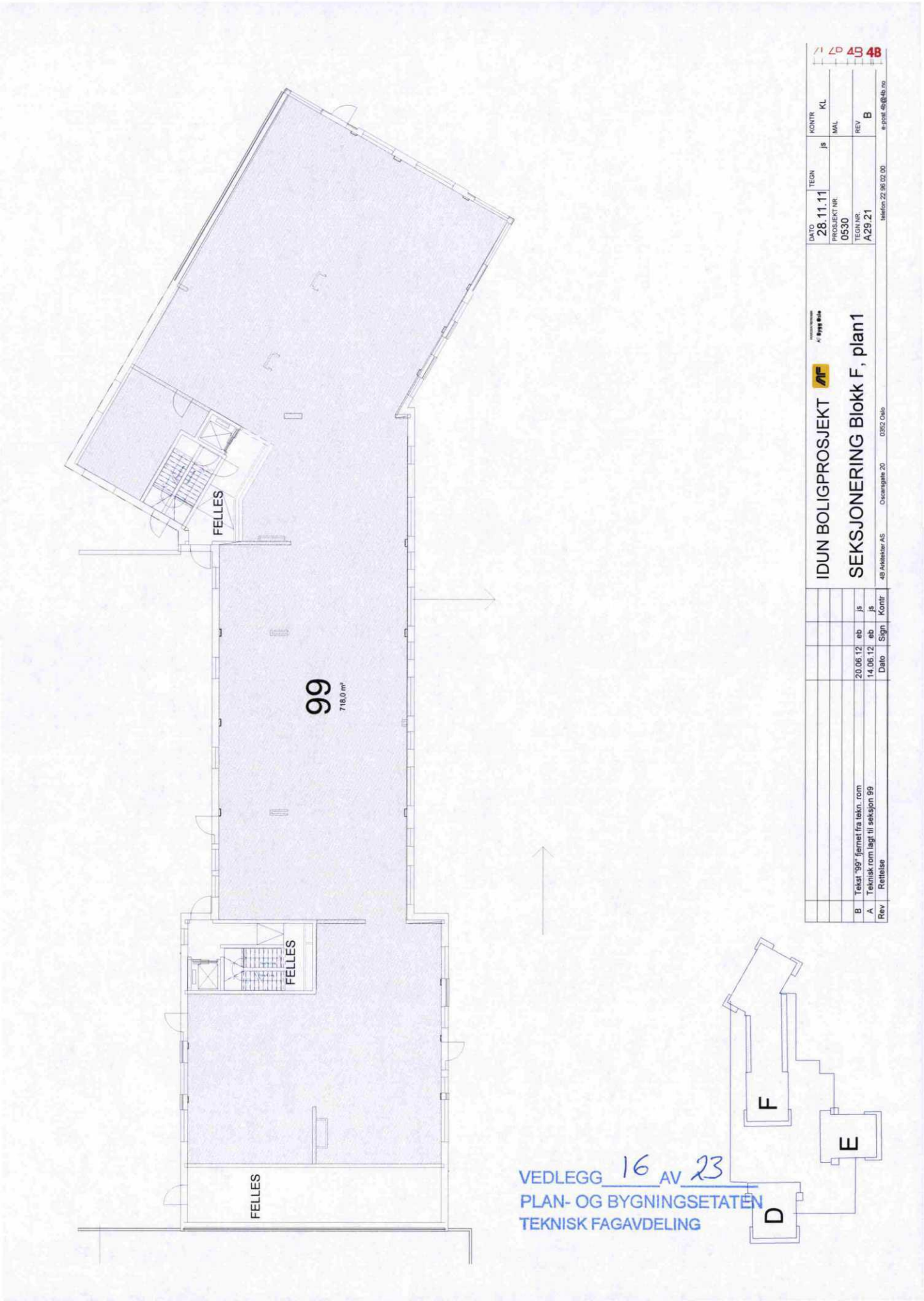
SEKSJONERING Blokk E, Plan 6

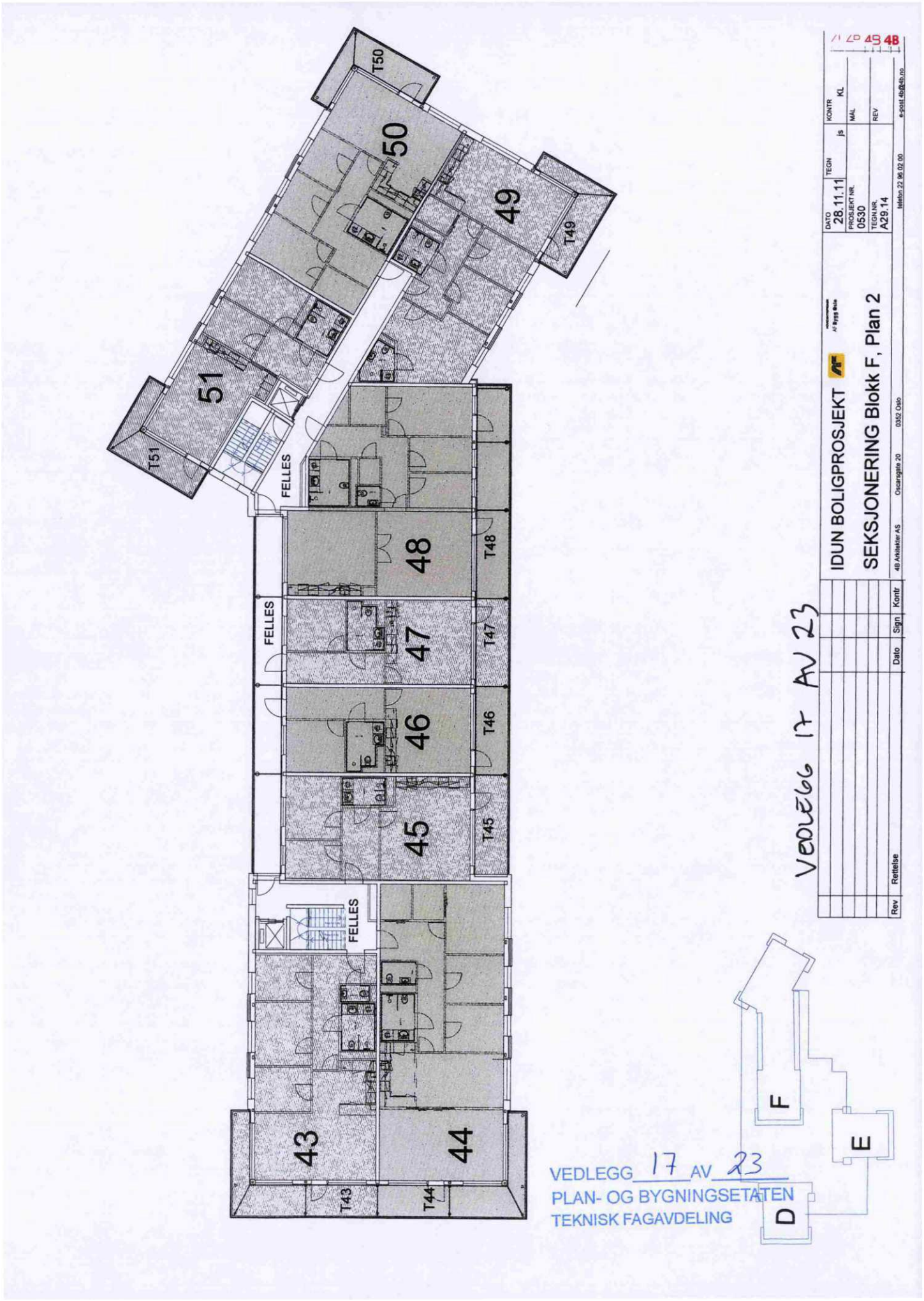
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 e-post 4b@4b.no

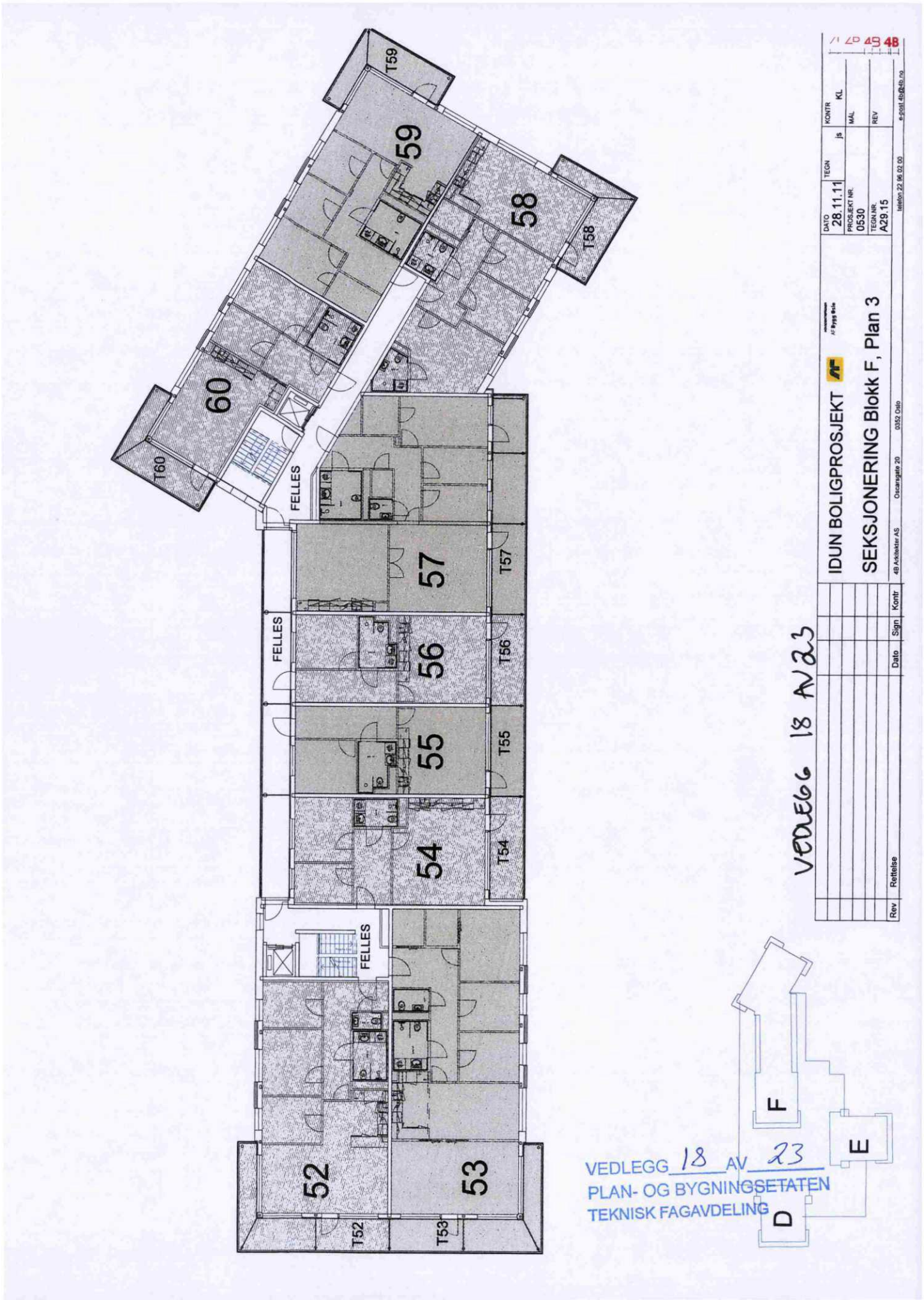
DATO 28.11.11 | TEGN js | KONTR KL
PROSJEKT NR. 0530 | MAL
TEGN.NR. A29.13 | REV

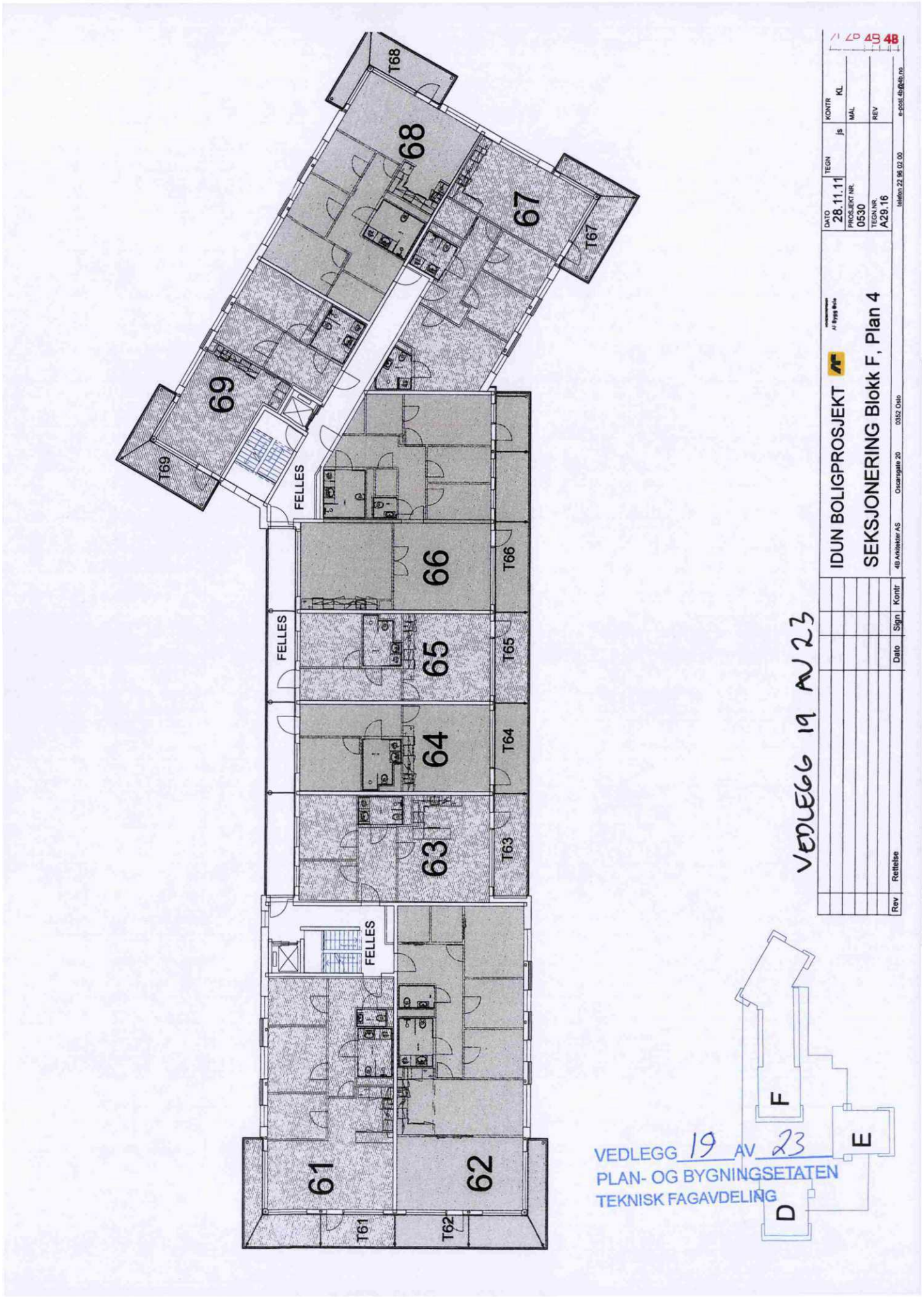


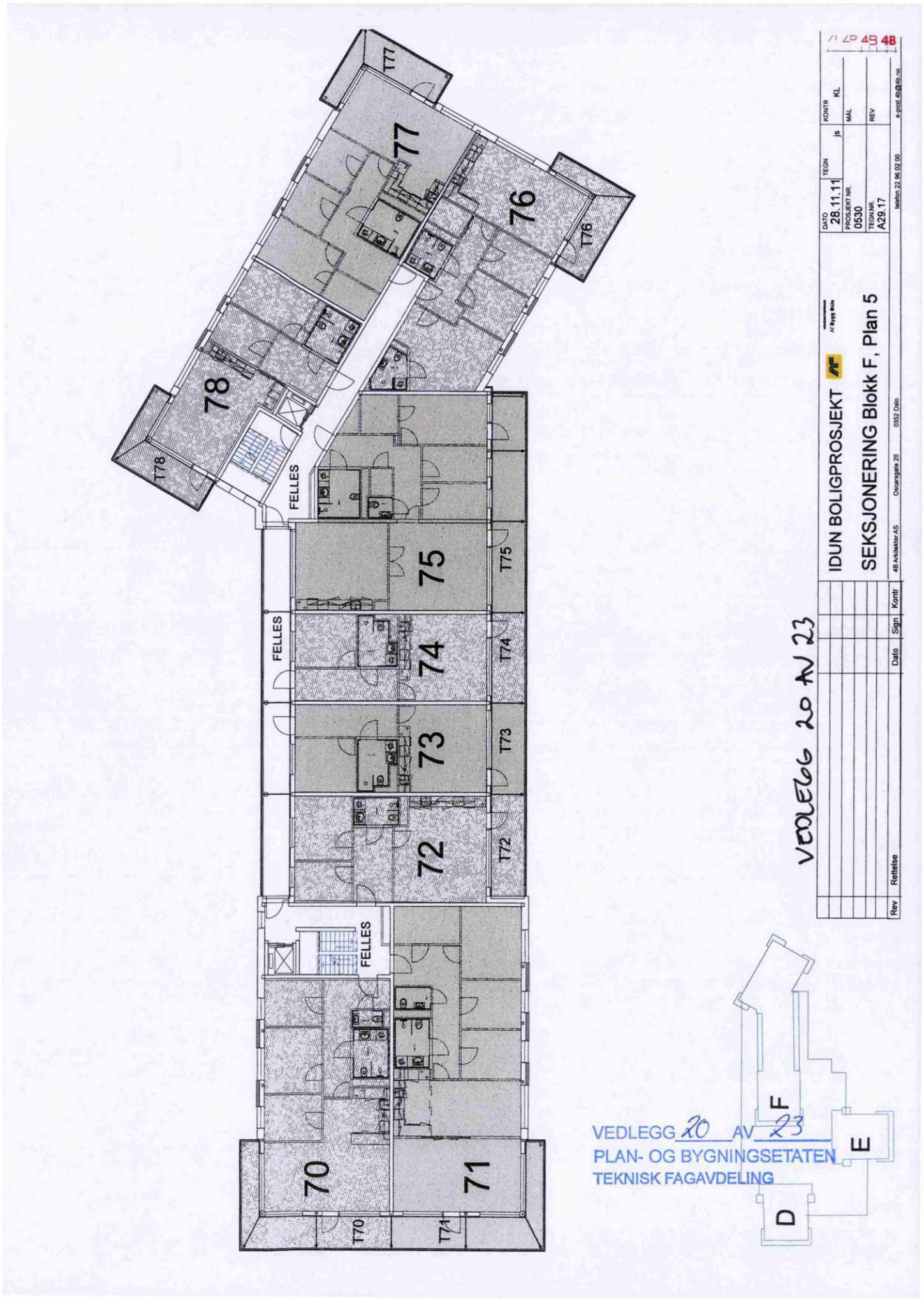
VEDLEGG 15 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

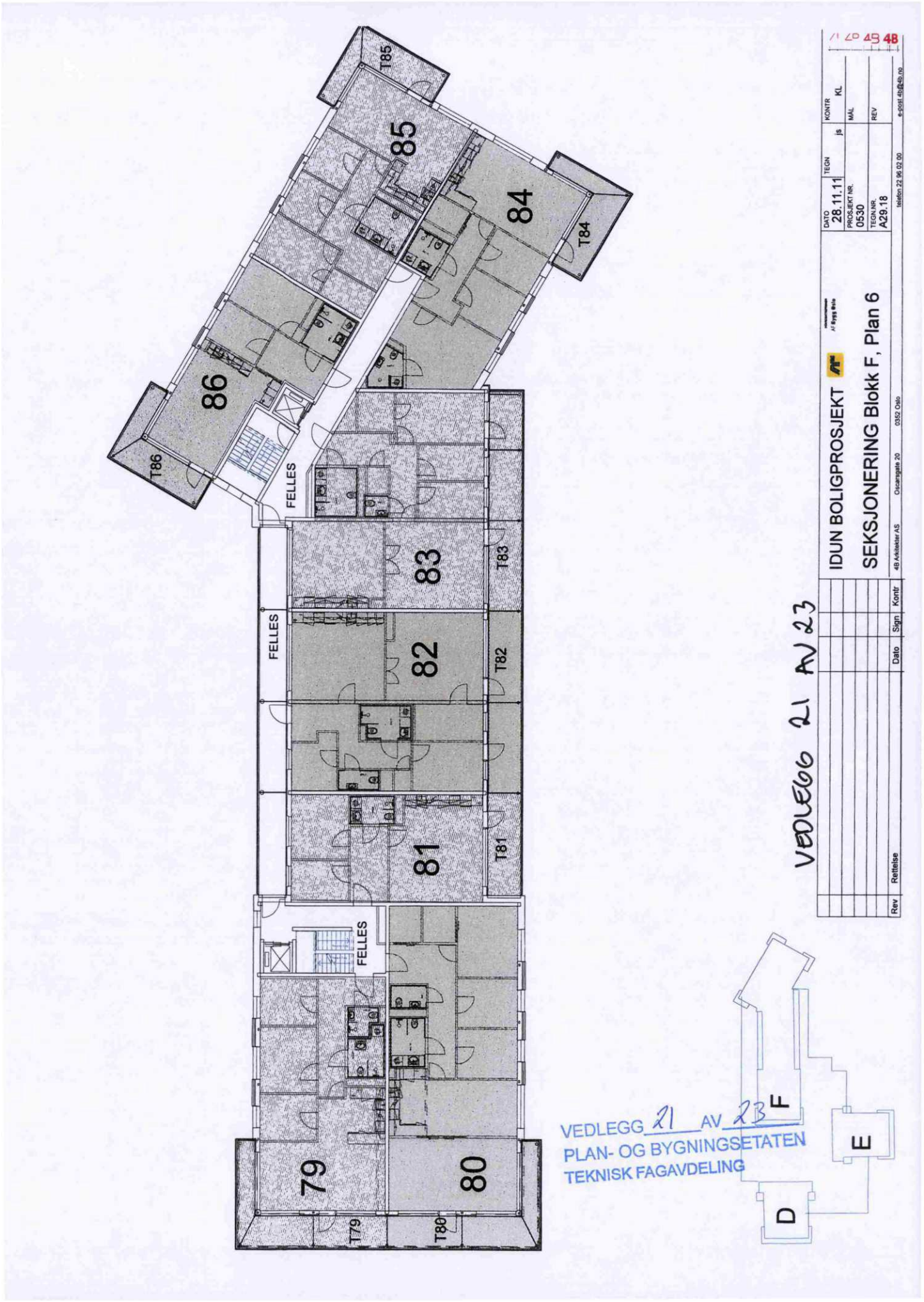

FELLES
99
718.0 m²
FELLES
FELLES
F
E
D
IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING Blokk F, plan1
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
DATO 28.11.11
TEGN js
KONTR KL
PROSJEKT NR. 0530
MAL
TEGN NR. A29.21
REV B
B Tekst "99" fjernet fra tekn. rom 20.06.12 eb js
A Teknisk rom lagt til seksjon 99 14.06.12 eb js
Rev Rettelse Dato Sign Kontr
VEDLEGG 16 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

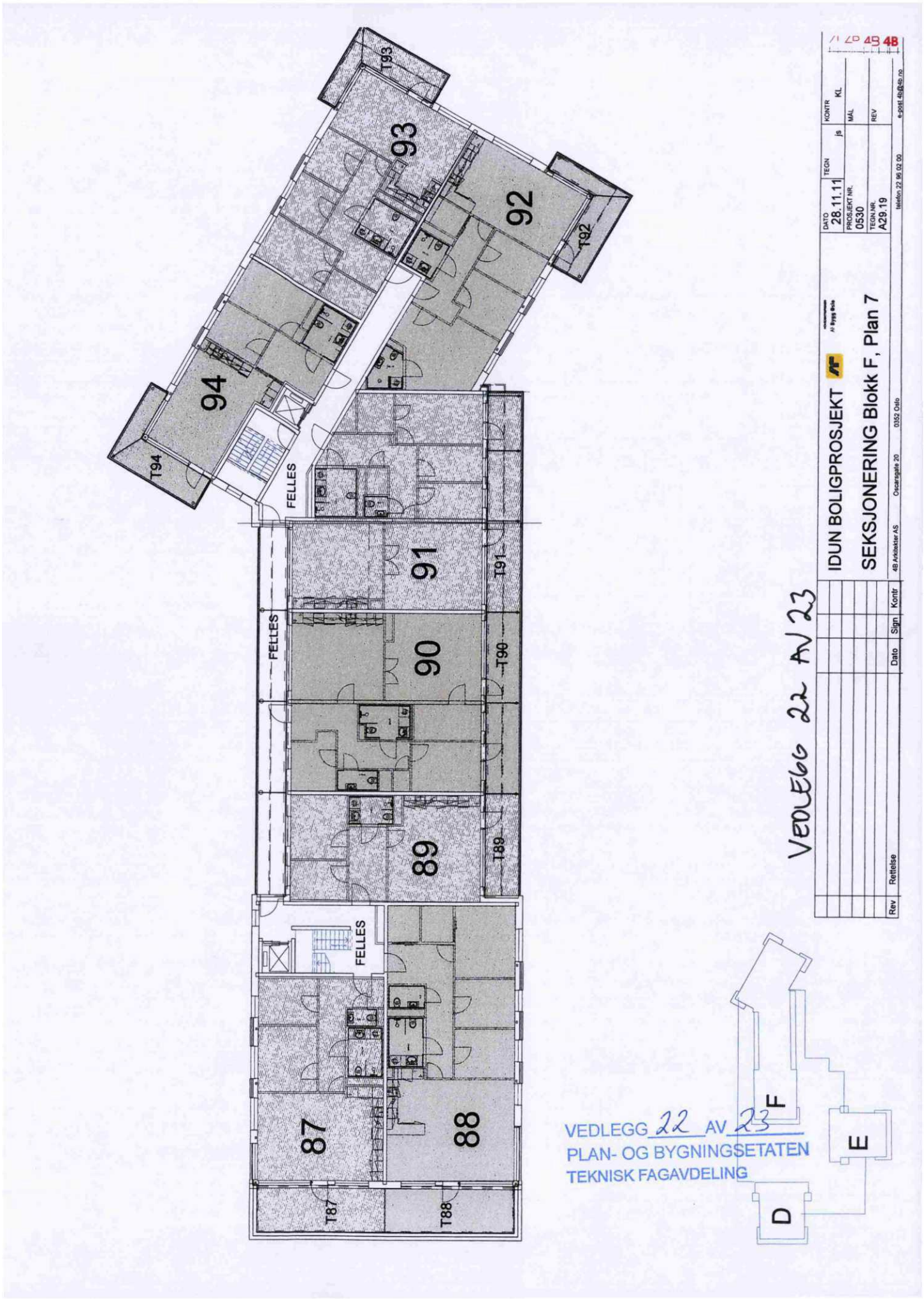

T50
50
49
T49
51
T51
FELLES
48
T48
FELLES
47
T47
46
T46
45
T45
FELLES
43
44
T43
T44
F
E
D
IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING Blokk F, Plan 2
DATO 28.11.11
TEGN js
KONTR KL
PROSJEKT NR. 0530
MÅL
TEGN NR. A29.14
REV
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
Rev
Rettelse
Dato
Sign.
Kontr
VEDLEGG 17 AV 23
VEDLEGG 17 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

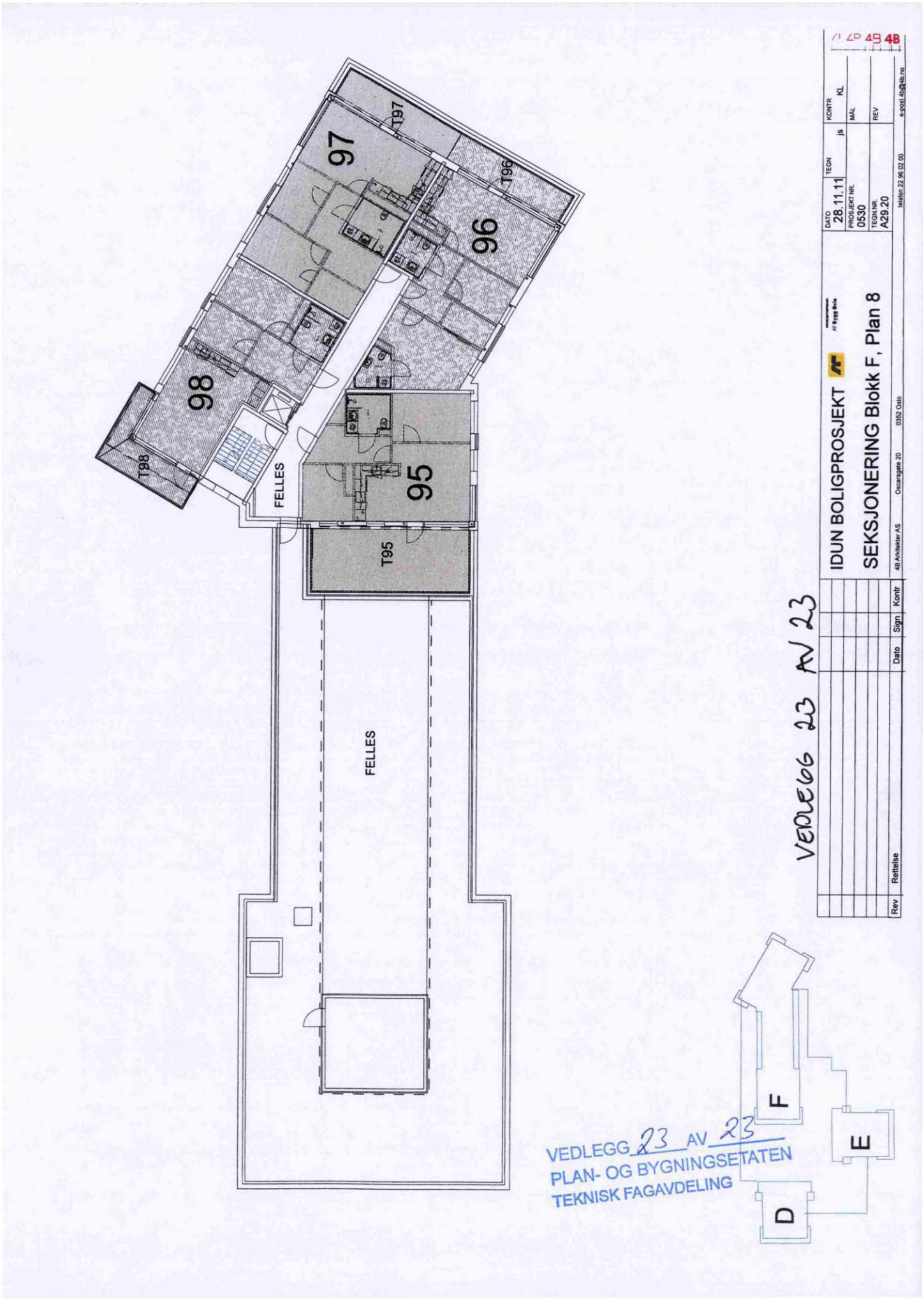

59
58
60
57
56
55
54
52
53
T59
T58
T60
T57
T56
T55
T54
T52
T53
FELLES
FELLES
FELLES
IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING Blokk F, Plan 3
DATO 28.11.11
TEGN
KONTR KL
PROSJEKT NR. 0530
MÅL
TEGN NR. A29.15
REV
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
e-post 4b@4b.no
Rev
Rettelse
Dato
Sign
Kontr
VEDLEGG 18 AV 23
F
E
D
VEDLEGG 18 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


T68
68
67
T67
69
T69
FELLES
66
T66
FELLES
65
T65
64
T64
63
T63
FELLES
61
62
T61
T62
F
E
D
VEDLEGG 19 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
VEDLEGG 19 AV 23
IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING Blokk F, Plan 4
DATO 28.11.11
TEGN js
KONTR KL
PROSJEKT NR. 0530
TEGN NR. A29.16
MÅL
REV
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
Rev
Rettelse
Dato
Sign.
Kontr


T77
77
76
T76
78
T78
FELLES
75
T75
FELLES
74
T74
73
T73
72
T72
FELLES
70
71
T70
T71
F
E
D
IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING Blokk F, Plan 5
VEDLEGG 20 AV 23
VEDLEGG 20 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


85
84
86
83
82
81
80
79
T85
T84
T86
T83
T82
T81
T80
T79
FELLES
FELLES
FELLES
IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING Blokk F, Plan 6
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
VEDLEGG 21 AV 23
VEDLEGG 21 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
F
E
D


93
92
94
91
90
89
88
87
T93
T92
T94
T91
T90
T89
T88
T87
FELLES
FELLES
FELLES
VEDLEGG 22 AV 23
IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING Blokk F, Plan 7
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
DATO 28.11.11
TEGN js
KONTR KL
PROSJEKT NR. 0530
MÅL
TEGN.NR. A29.19
REV
Rev
Rettelse
Dato
Sign
Kontr
VEDLEGG 22 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
F
E
D

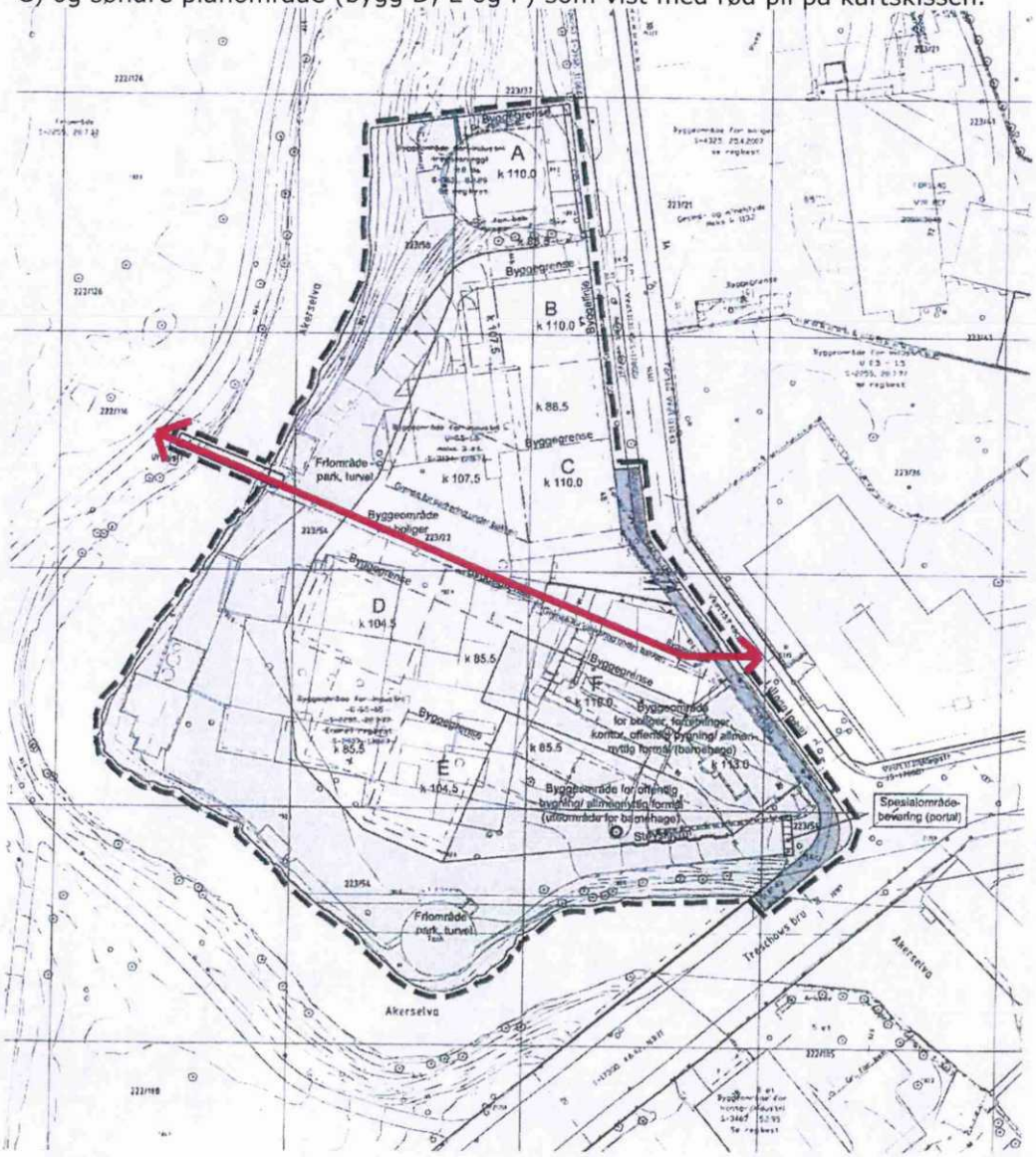

97
T97
T96
96
98
T98
FELLES
95
T95
FELLES
F
E
D
IDUN BOLIGPROSJEKT
SEKSJONERING Blokk F, Plan 8
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
DATO 28.11.11
PROSJEKT NR. 0530
TEGN NR. A29.20
TEGN js
KONTR KL
MÅL
REV
Rev Rettelse Dato Sign. Kontr
VEDLEGG 23 AV 23
VEDLEGG 23 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

REKVIRENT:
WIEMHOLM v/ANDERS BERGENE
PB 1400 VIKA 0115 OSLO
ORG NR 981371 593

Doknr: 223784 Tinglyst: 25.03.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Allmennheten skal ha rett til fri gjennomgang fra Lillogata til friområdet langs Akerselva over gnr.223 bnr.22, 54 og 58 i Oslo kommune mellom nordre planområde (bygg A, B og C) og søndre planområde (bygg D, E og F) som vist med rød pil på kartskissen.



Rett kopi bekreftes
Anders Bergene
Advokat

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr.223 bnr.22, 54 og 58 i Oslo kommune, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Sted/dato: Oslo 17/1 - 2010

GJERT BRUN SVEN KRUSE-JENSEN
Idun Industri Eiendom AS
Org nr 989 092 243

M1805476/1/130667-001/ANB

Samtykke til tinglysning

KJETIL AVENSEN JENS LOTTE
AKERSHUS EIENDOMSMEGLING AS
ORG NR 987604417

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201008509-78
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Nils Peter Sollie

Dato: 14.11.2014
Arkivkode: 531

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

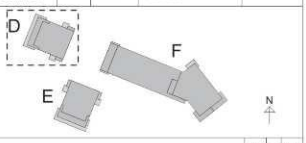
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.11.2014 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Gro Jensen Vig - fungerende enhetsleder

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



TEGNINGSSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	0530	A20-D50	



Rev	Per/dato	Dato	Dgn	Kontr

4B Arkitekter AS
Dronningens 20 5012 Oslo
Mobil+ 22 86 52 00 kontor@4b.no

IDUN BOLIGPROSJEKT

Bygg D-Plan 5

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

TEGNINGSSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	0530	A20-D50	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

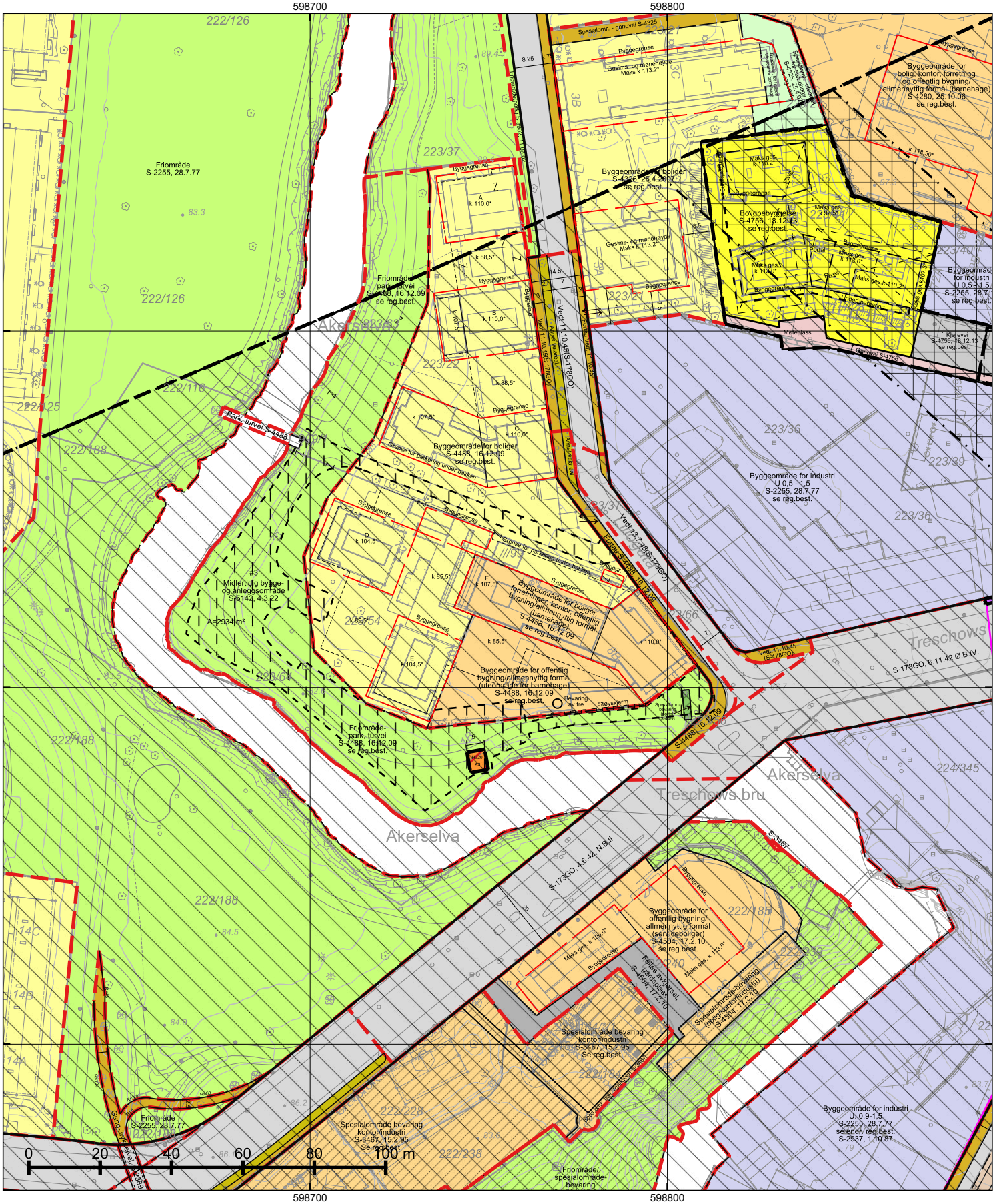
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156440/ 86531009
Deres ref.:
Adresse: Lillogata 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/54

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: 21.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

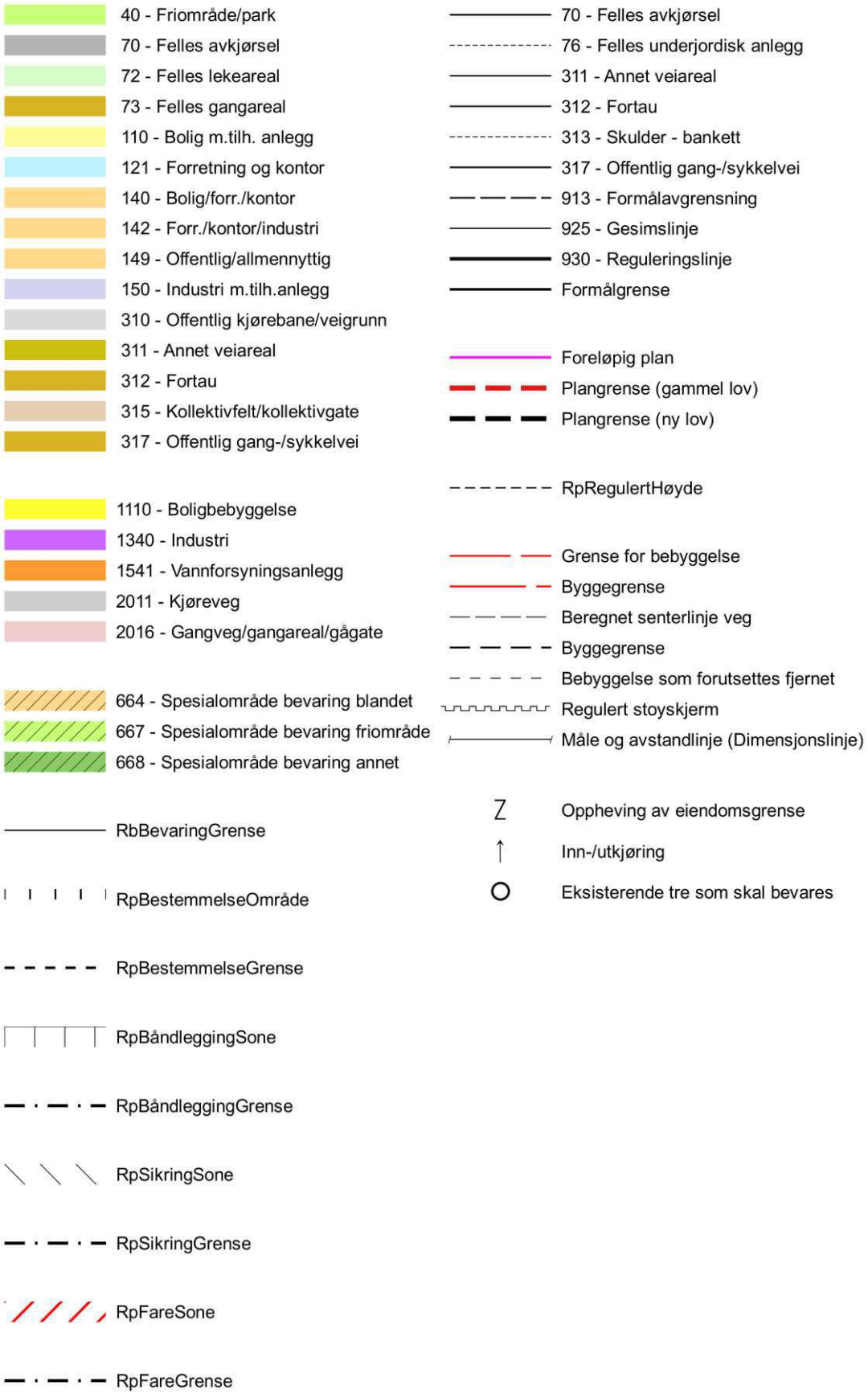
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

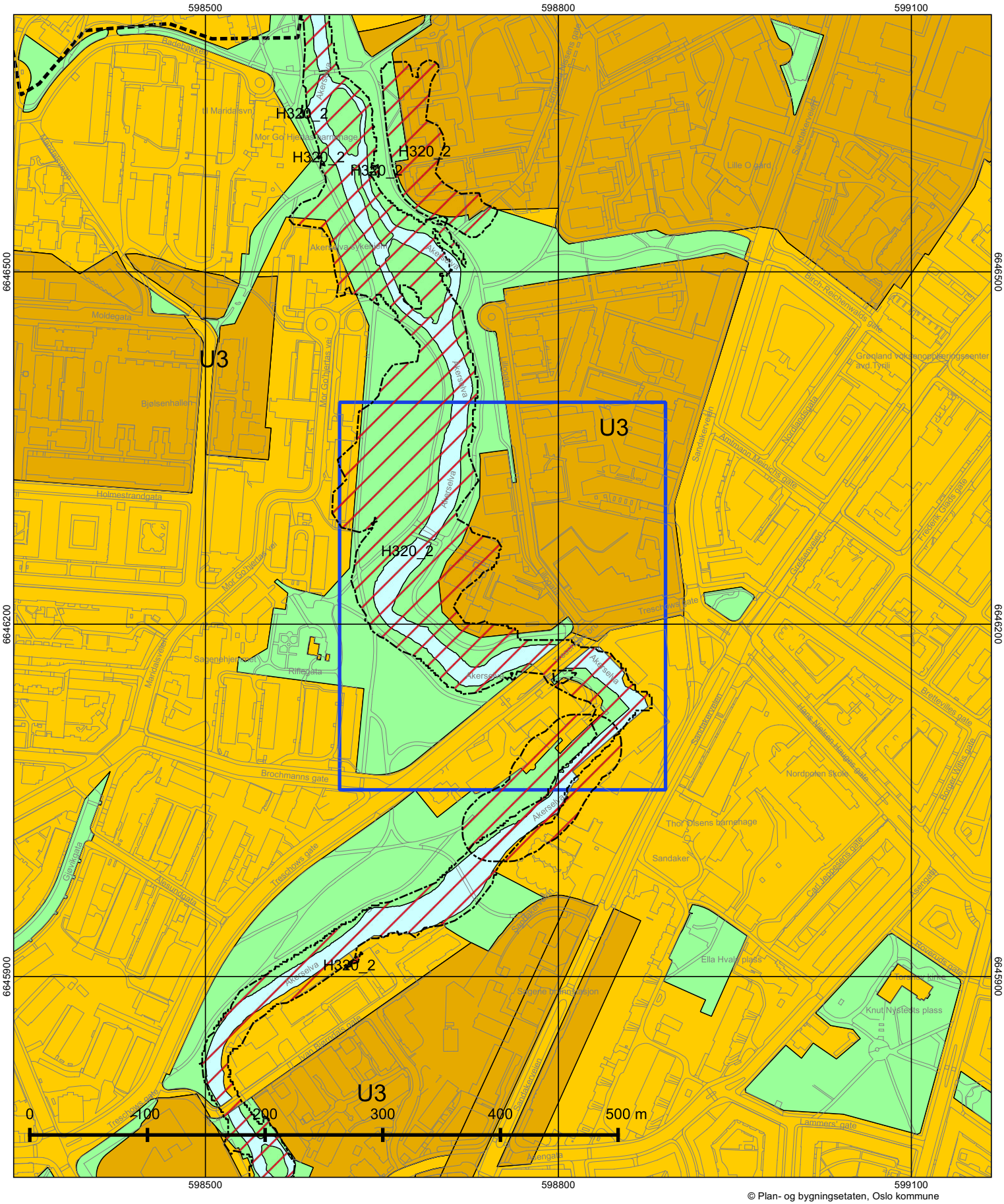
PlottID/Best.nr: 156440/ 86531009
Adresse: Lillogata 12
Gnr/Bnr: 223/54
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156440/86531009
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
LILLOGATA 12

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531009
9143386

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.223 BNR. 54

Vi viser til bestilling av 20260421 for LILLOGATA 12.

GNR. 223 BNR. 54

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.08.2012.

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

4950.3 m²

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

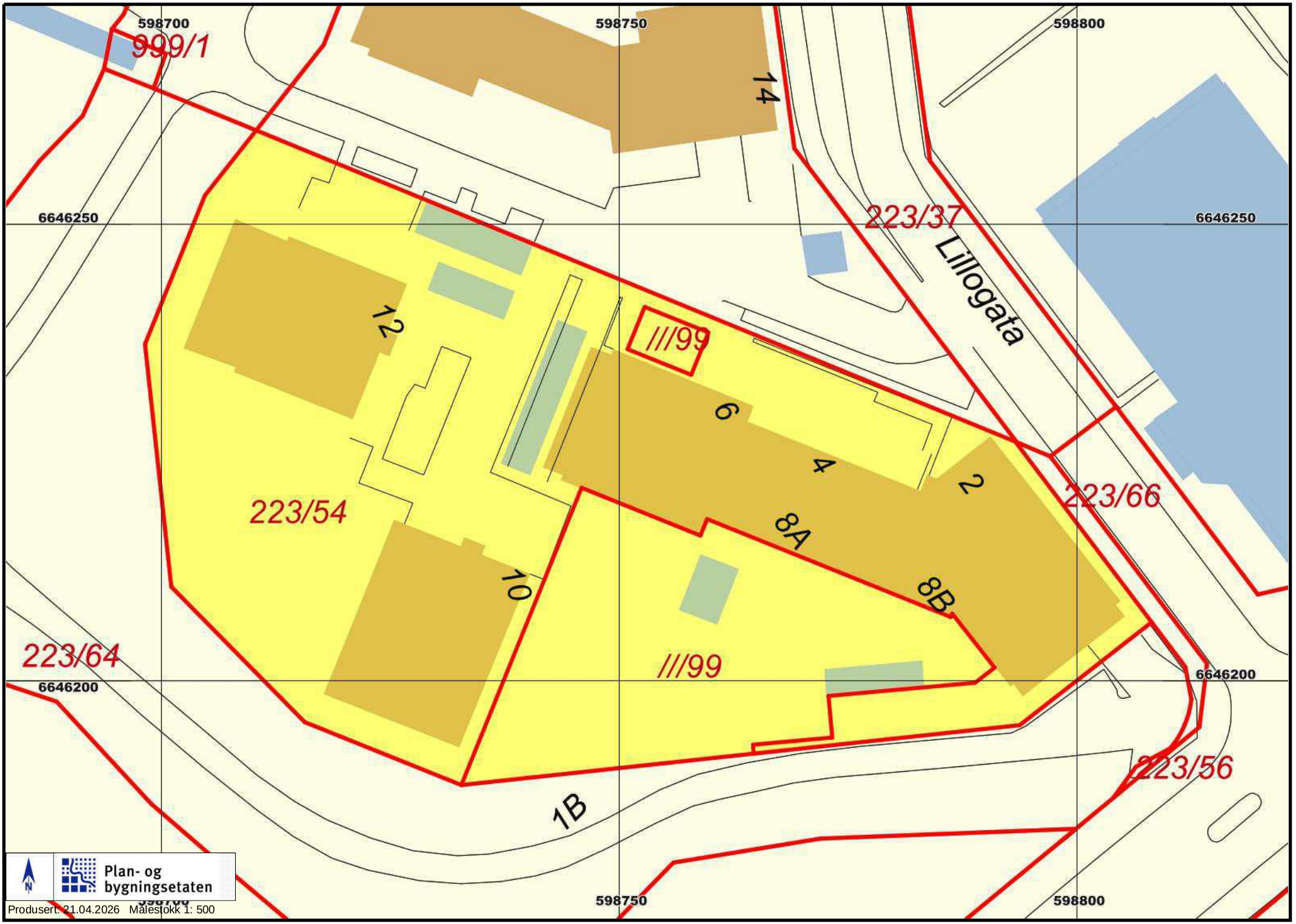
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


598700
598750
598800
999/1
14
6646250
223/37
Lillogata
12
///99
6
4
2
223/66
223/54
8A
8B
10
223/64
6646200
///99
223/56
1B
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 500

Energiattest



Adresse **Lillogata 12, 0484 OSLO**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284426**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300164023**
Gårdsnummer **223**	Bruksnummer **54**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **101,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **101,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 270 kWh**



Lillogata 12, 0484 OSLO

Detaljering

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

Lillogata 12, 0484 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Lillogata 12

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 569 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	6 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	14 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Idun FUS barnehage (1-5 år) 68 barn	1 min 0.1 km
Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 å... 68 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Sandaker	5 min
Kiwi Sandakerveien	5 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	7 min
Vitusapotek Bjølsen	8 min
Sandaker Vinmonopol	7 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	7 min
Bjølsen skole	9 min
Sandaker Treningssenter	5 min
Fresh Fitness Storo	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

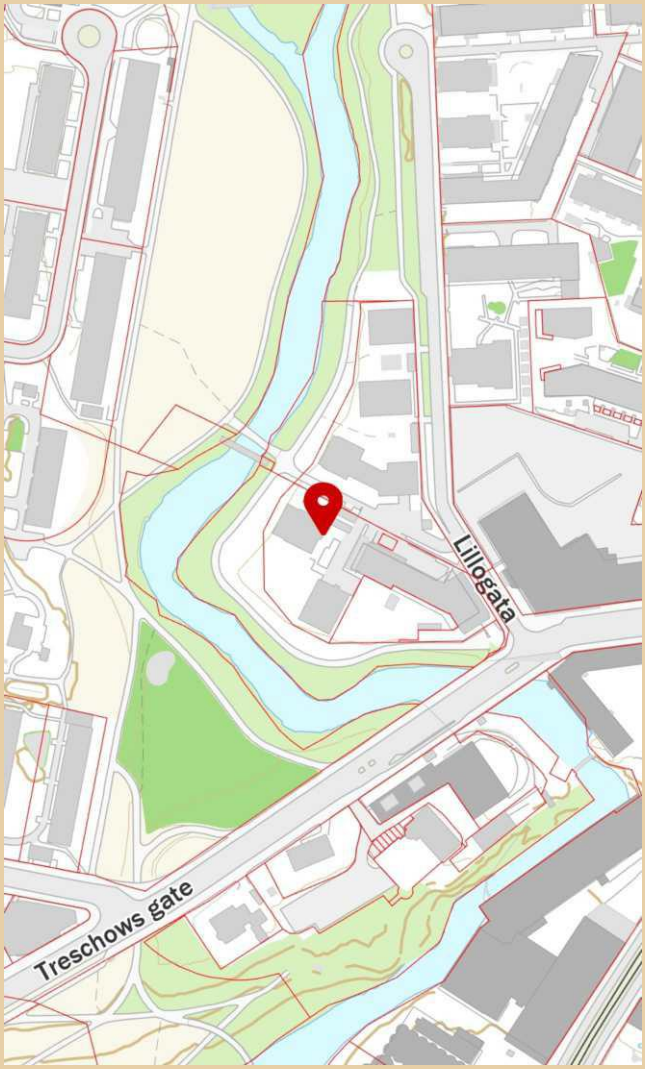
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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

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:
Lillogata 12, 0484 Oslo
Gnr. 223, Bnr. 54, Snr. 17 og Gnr. 223, Bnr. 54, Snr. 100, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260137

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé
Saksbehandler: Melinda Vora
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020
E-post: melinda@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.
