PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

LILLOGATA 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LILLOGATA 16, 0484 OSLO

Gnr: 223 Bnr: 22 Seksjon: 52
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	27/05/2025
Utskriftsdato:	06/06/2025
Oppdragsnummer:	97653
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 6.etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard fra byggeår.

Oppgraderinger i leiligheten

Det ikke utført vesentlige større oppgraderinger i leiligheten i den senere tid.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2012, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 6. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 6. etasje)
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Børge Rasmussen
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 223 Bnr: 22 Seksjon: 52
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4043.2 m²
Eierbrøk seksjon:	510 / 79870
Hjemmelshaver:	Børge Rasmussen
Adresse:	Lillogata 16, 0484 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Nøkkelbefaring	27/05/2025		Befaring med utlånt nøkkel.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt på e-post.		
Ambita infoland	27/05/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2012

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
6. etasje	61	61	0
Sum bolig:	61	61	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
6. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
6. etasje	61	0	0	7
Sum bolig:	61	8	0	7
Sum BRA:	69			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
6. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 8 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og kledd med panel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong med flisbelagte trinn.
- Etasjeskiller i betongelementer/konstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe merker/riper av fersken/fotlister tilknyttet balkongdør, i en helhetsvurdering er det gitt TG1. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glass mellom entré og stue/kjøkken. Glatte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 11 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i noe eldre etasjeskillere. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7 m². Dekke i betong belagt med tremmer og rekkverk i metallkonstruksjon med glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entré. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stakeluke er ikke lokalisert. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvann er noe hard å åpne/lukke, og har behov for justering. TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg i blokka.
Fordelerstokker er montert i entré i fordelerskap til rør-i-rør.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert til tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er registrert mindre sprekk i bryter tilknyttet avtrekk fra kjøkkenet, knappen fungerer med dette avviket.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Samsvarserklæring signert av Kolstad Elektro AS og datert 16. juni. 2012 er fremvist for følgende arbeider:
- Opplegg/montering av 3 stk spotlights i tak på stue/kjøkken + soverom.
- Montert dobbel bryter og dimmer på stue/kjøkk.
- Opplegg og montering av teknisk stikk 2 amp for stekeovn. Montert støpsel for komfyr. Montert dimmer på soverom.

Samsvarserklæring signert av Ing F. Wickstrøm AS og datert 29.02.2012 er fremvist for følgende arbeider:
- Nyanlegg.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse.

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er registrert enkelte riss/sprekkdannelser av veggoverflater, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i nedsenket himlinger. Malte betongelementer for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,26 m målt i entré.
Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i entré og soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeår.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall.

Tilstandsvurdering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert riss/sprekk i flis ved vegghengt klosett, det anbefales videre undersøkelser av forholdet.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. Veggskap med glatt front i høyglanset utførelse.

Tilstandsvurdering: Noe antydning til svelling i deler av baderomsinnredning, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Hulltaking – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført, men det er registrert stålstendere i veggkonstruksjonen som ikke gir mulighet for fuktmåling. Det er isteden utført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggen, og det er i den forbindelse ikke registrert indikasjoner på fukt.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251019

Selger 1 navn
Børge Rasmussen

Gateadresse
Lillogata 16

Poststed	Postnr
OSLO	0484

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251019

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved overtakelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251019

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det har vært påvist skjeggkre i 1 etg i nr 18. I 2024/25. Det ble da satt ut feller i alle leilighetene. Ble ikke påvist noe i min leilighet.

Document reference: 40251019

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251019

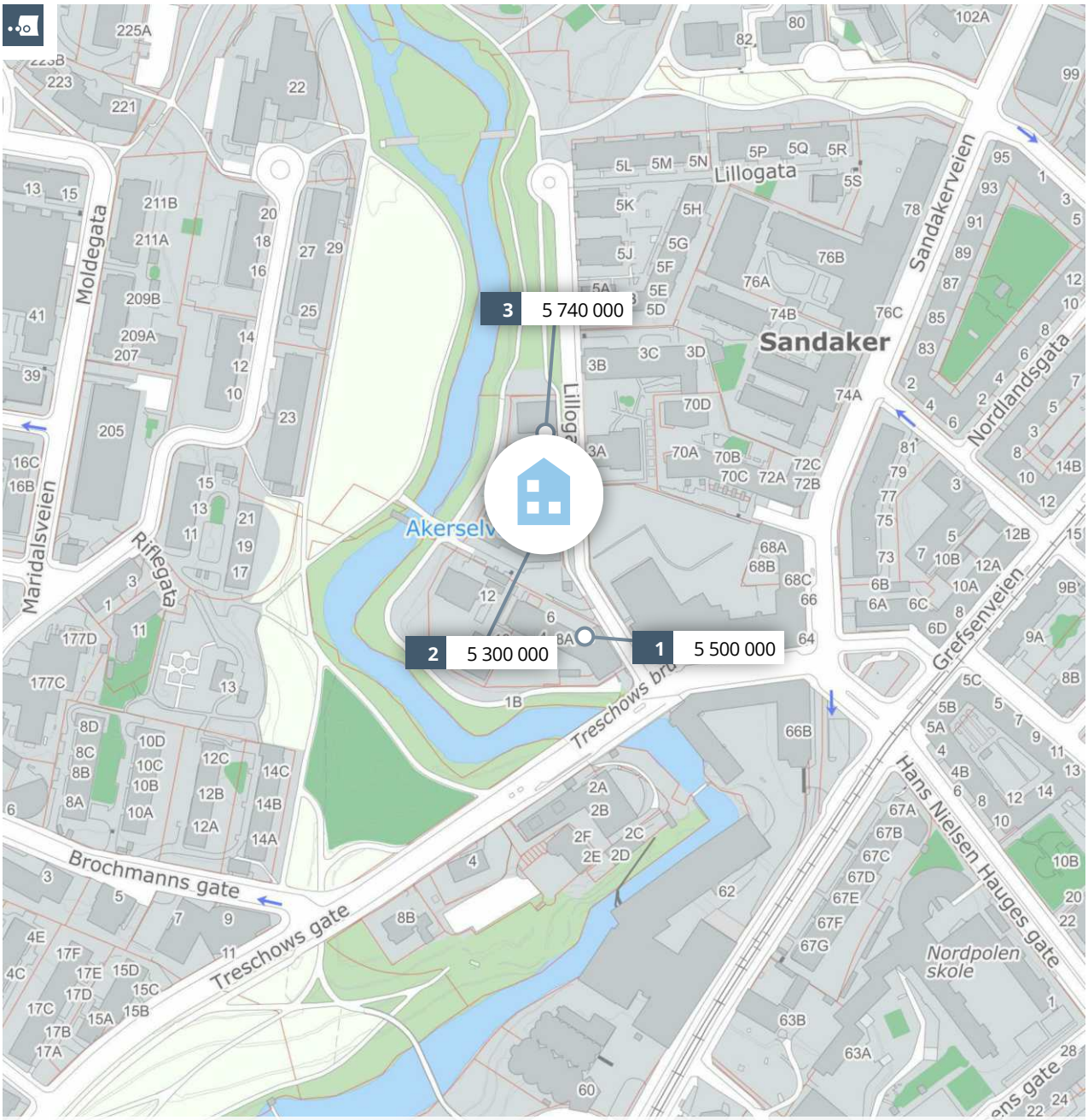
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Børge Rasmussen	c81c0992c7f46d2d50276 74bae98bd0120868132	29.05.2025 18:50:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251019

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

LILLOGATA 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 12.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lillogata 16, 0484 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 223 BNR 22 FNR 0 SNR 52 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SANDAKER RODE 1

Verdivurdert til

5 500 000

0	5 500 000	90 164
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	8 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	3 947
Formue	8 149
Soverom	1
Etasje	6

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lillogata 2 52 m² 2012 4. etg 1 sov	13.08.2024	5 500 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**105 769**
2 Lillogata 14 52 m² 2012 2. etg 1 sov	28.04.2025	5 200 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**101 923**
3 Lillogata 18 51 m² 2012 2. etg 1 sov	08.04.2025	5 500 000	**5 740 000**	0	5 740 000	**112 549**

NYDALEN/?ELVEBREDDEN - Lys og innflytningsklar 2-roms i fantastiske, naturskjønne omgivelser ved Akerselva. Hele leiligheten holder en moderne standard med delikate overflater og fargevalg. Romslig og gjennomgående planløsning med åpen stue/kjøkken med ca. 2,5m takhøyde, stort soverom, lekkert bad og romslig entré. Høydepunktet er den vestvendte balkongen med gode solforhold og plass til flere gjester.

Verdt å merke seg:
. Gjennomgående planløsning
. Solrik balkong på 7 m²
. Ákonto fyring/varmtvann er inkl.
. Romslig kjellerbod på 8m²
. Balansert ventilasjon
. Sentral beliggenhet
. Nærhet til Handelshøyskolen BI

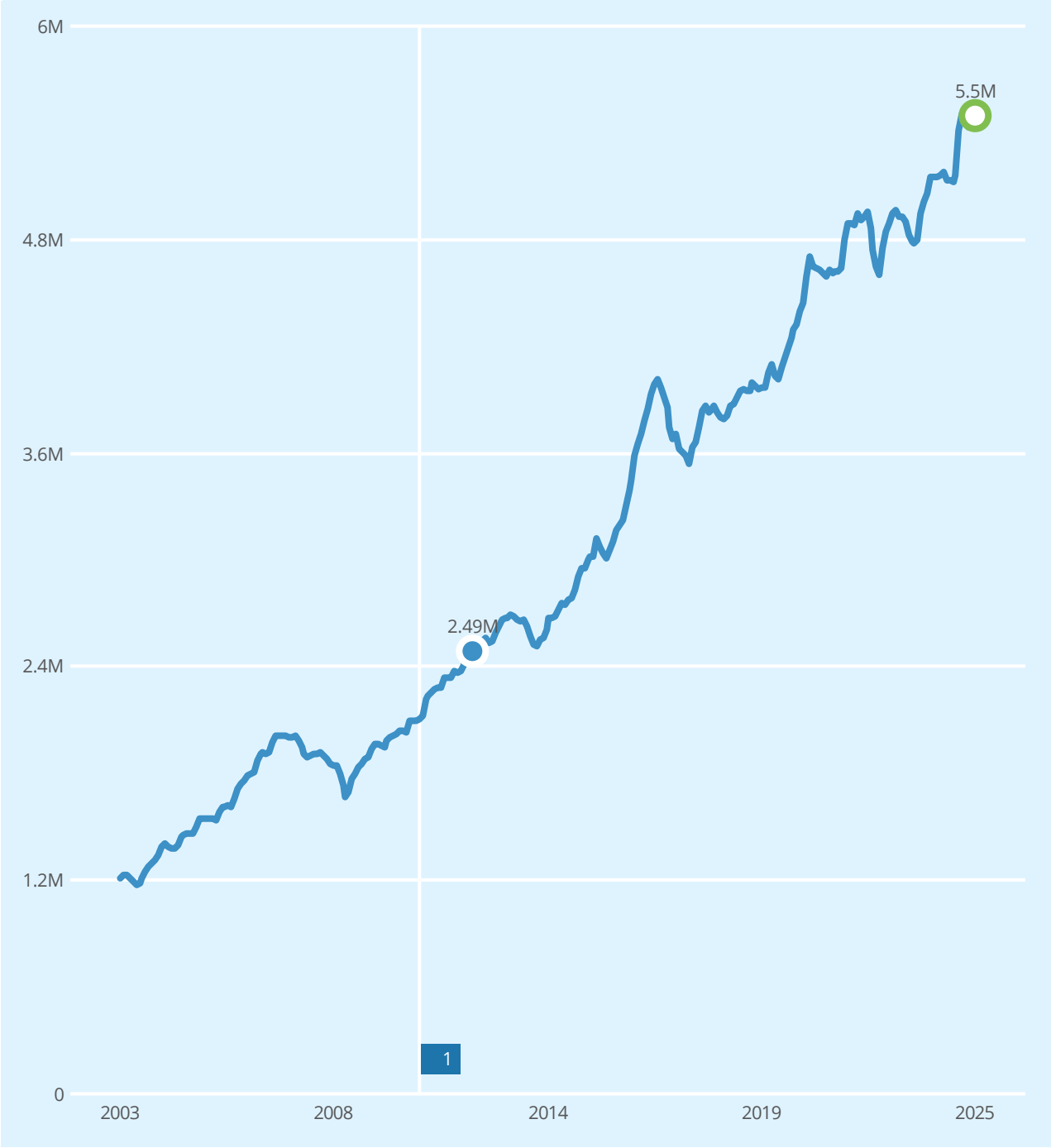
Leiligheten er skreddersydd for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket og skjermet i vakre og grønne omgivelser

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

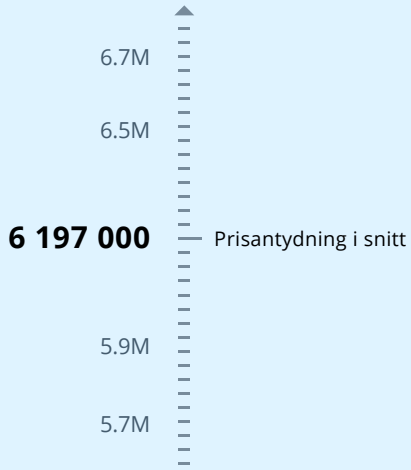


1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.04.2012		12.04.2012	-	2 490 000	-	2 490 000

Leiligheter til salgs i SANDAKER RODE 1 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

36
dager

Leiligheter solgt i SANDAKER RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

29
leiligheter solgt

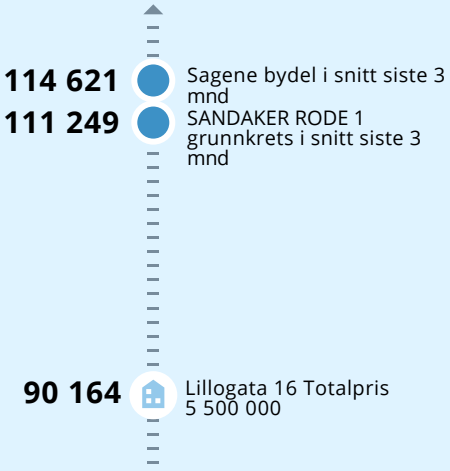


Solgt i snitt i løpet av

70
dager

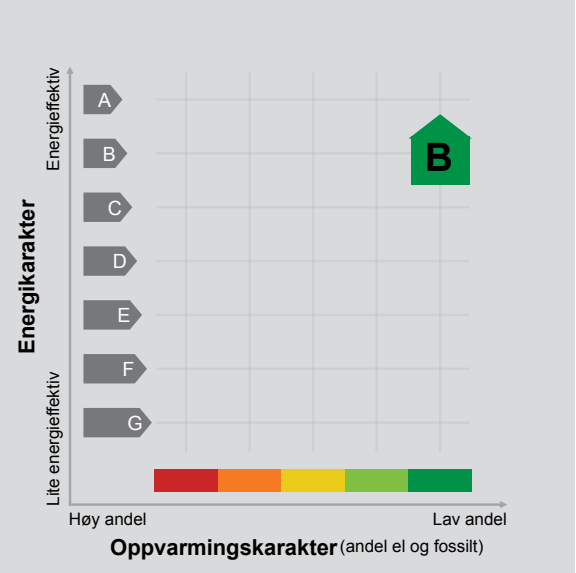
for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Lillogata 16
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	52
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300141960
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	Energiattest-2025-133773
Dato	11.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 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 på varmeanlegg

Tiltak 13: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251019 . Vår ref.: 0316-1-052 Dato: 11.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Idun Nord
Organisasjonsnr:	998800935
Seksjonseier:	Rasmussen, Børge
Medeier:	
Leilighetsnummer:	052
Adresse:	Lillogata 16, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	52
Gnr.	223
Bnr.	22

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)- polisenummer 2662098.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene økte med 15% fra 01.01.2025.
Garasjesameiet er et ideelt (tingsrettslig) sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell rett del av Sameiets eiendom, men hvor det til en hver sameiedel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til n bestemt garasjeplass. Det tilkommer forretningsfører ett administrasjonsgebyr iht gjeldende prisliste og i tillegg må det betales felleskostnader for de dette gjelder.
TV/bredbånd øker med kr 75 fra 01.04.2025.
Vi er ny forretningsfører fra 01.07.2024. Tidligere forr.fører: Boalliansen/USBL Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via USBL. Selger må gjøreskjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.
Tredjepartsinfo 2023: ikke mottatt, henviser til Boalliansen/USBL og selger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 946,35,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varme	584,00	
Energiregnskap 1 A konto 1 [Tilpass beskrivelse etter kopiering] [Denne varen benyttes sammen med varen "UND-ENERGI1-AVREG1"]	0,00	
Felleskostnader	2 816,35	
TV/Bredbånd	546,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	324,-
Fradragsberettigede kostnader:	23,-
Annen formue:	8 149,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: nina.christin.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 316
SAMEIET IDUN NORD

Velkommen til årsmøte i SAMEIET IDUN NORD

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 17:30, Sagene Seniorsenter. Treschows gate 2a.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det blir servert kaffe på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte til ny TV- og internettleverandør
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite
10. Dugnadskomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET IDUN NORD

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styreleder velges som møteleder

Forslag til vedtak
Sven Bruun er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Nina Christin B. Karlsen fra OBOS velges som protokollfører. Protokollvitner velges blant de fremmøtte eierne.

Forslag til vedtak
Nina Christin B. Karlsen fra OBOS velges som protokollfører. Protokollvitner velges blant de fremmøtte eierne.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 0316 Idun Nord - Revisors beretning 2024.pdf
2. 0316 Årsregnskap kommentarer.pdf
3. 0316 Årsregnskap 2024.pdf
4. Årsrapport-Idun-Nord-2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000,-

Styrets innstilling

Godtgjørelsen forrige periode var 250.000,-

Foreslås økt for å følge lønnsutviklingen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260.000,-

Sak 7

Bytte til ny TV- og internettleverandør

Forslag fremmet av:
Helge Krabye

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg er misfornøyd ned T-We boksen og programvaren, og jeg er svært misfornøyd med support fra Tekenor, og tjenestene deres er dyrere enn konkurrentenes. Jeg foreslår at Sameiet ser etter en ny og bedre løsning. Hvis dette ikke er mulig, foreslår jeg at Styret tar kontakt med Telenor og klager på kontrakten vi har med dem. Min erfaring med å kontakte dem selv, er at henvendelsen blir besvart useriøst.

Styrets innstilling

Flertallet av beboerne er fornøyd med bredbånd og T-We, og styret foreslår derfor at dagens løsning beholdes.

Forslag til vedtak 1

Se over.

Forslag til vedtak 2

Dagens løsning fra Telenor beholdes.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sven Johan Bruun

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

- Sven Johan Bruun
- Tore Karlsson

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

- Harald Thune-Larsen

Sak 9

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Anita Kristiansen Coutts
- Erik Handelsby

Sak 10

Dugnadskomite

Roller og kandidater

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

- Anne-Marie Sørgaard
- Vitomir Samardzic

Styrets årsrapport

Se eget vedlegg

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Sameiet Idun Nord

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Idun Nord som viser et underskudd på kr 856 979. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift 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

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

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

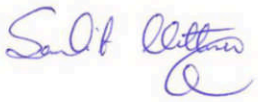
PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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

Oslo, 2. april 2025
PKF REVISJON AS



Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetalingene til a konto fjernvarme holdes separat og føres i balansen. A konto fjernvarme skal avregnes etter faktisk forbruk en gang pr. år.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak uforutsette kostnader til vedlikehold. Dette er nærmere beskrevet under styrets arbeid.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere renteinntekter enn budsjettert.

Fjernvarme

I budsjettet for 2024 er ikke akonto fjernvann en del av budsjettoppstillingen. De budsjetterte fjernvarmekostnadene for 2024 er tilsvarende budsjett 2025 og utgjør kr 959 000.
For å dekke de løpende kostnadene, krever sameiet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

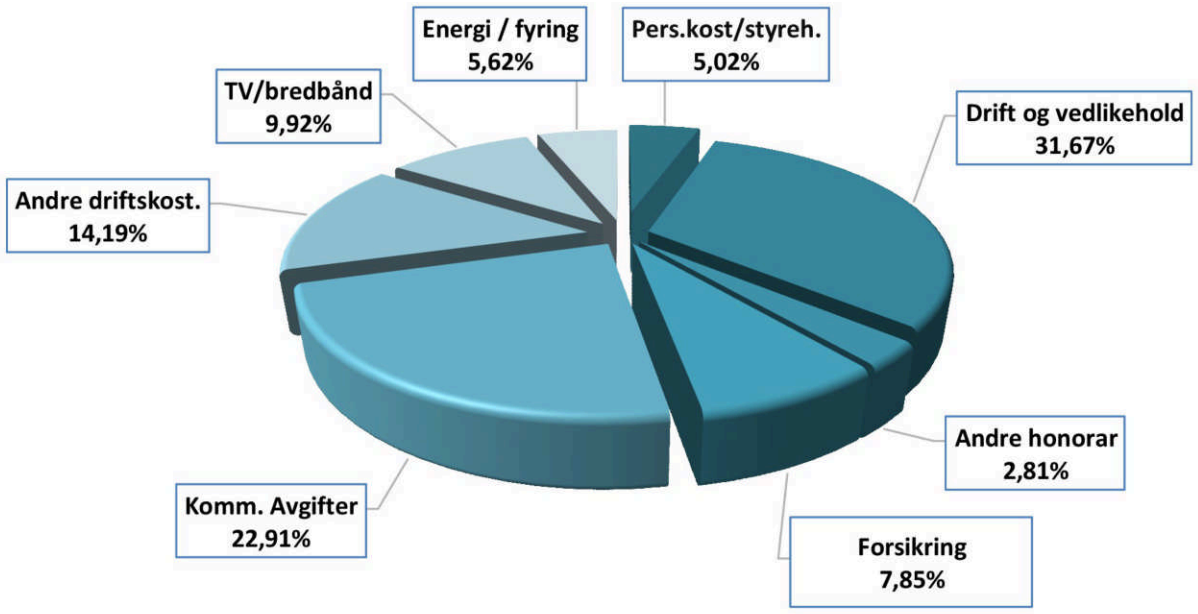
Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 116 330.

Sektordiagrammet under kostnadsfordelingen i 2024:



BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

I posten for fjernvarme er det budsjettert med kr 200.000 som ikke kan avregnes direkte til en enkeltes forbruk, et såkalt umålt forbruk som skyldes varmetap. Når vi snakker om fjernvarme, refererer varmetap til energien som går tapt under transporten av varme fra varmesentralen til sluttbrukerne.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. I tillegg TV/bredbånd økt med kr 75 fra 01.04.2025.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET IDUN NORD
ORG.NR. 998 800 935, KUNDENR. 316

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 020 558	5 230 392	5 636 000	4 630 000
TV/Bredbånd	2	528 432			639 000
Garasje	2	128 700			147 000
Ladeinntekter EL-bil		86 316	76 252	0	65 000
Andre inntekter	3	9 083	604 673	80 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 773 089**	**5 911 316**	**5 716 000**	**5 481 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-28 200	-28 200	-37 000
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-200 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-17 250	-15 750	-16 160	-18 000
Forretningsførerhonorar		-129 312	-135 076	-139 534	-121 000
Konsulenthonorar	7	-13 237	-2 134	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 791 942	-1 411 238	-971 000	-1 367 000
Forsikringer		-445 701	-311 020	-445 700	-535 000
Kommunale avgifter	9	-1 300 549	-1 126 153	-1 296 651	-1 465 000
Parkeringsplasser		0	0	-16 200	-72 000
Energi/fyring	10	-318 957	-1 382 427	-1 600 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-563 302	-522 917	-550 000	-595 000
Andre driftskostnader	11	-805 716	-472 483	-451 700	-533 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 671 216**	**-5 607 398**	**-5 735 145**	**-5 518 000**
DRIFTSRESULTAT		**-898 127**	**303 918**	**-19 145**	**-37 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	44 317	51 999	0	0
Finanskostnader	13	-3 169	-3 402	-5 700	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**41 148**	**48 597**	**-5 700**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-856 979**	**352 515**	**-24 845**	**-37 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-856 979			
Til opptjent egenkapital			352 515		

SAMEIET IDUN NORD
ORG.NR. 998 800 935, KUNDENR. 316

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		262 980	504 165
Forskuddsbetalte kostnader		722 998	717 673
Andre kortsiktige fordringer		0	31 155
Energiavregning	14	279 268	0
Ekstern bankkonto		0	2 162 603
Driftskonto OBOS-banken		693 356	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		87 188	0
Sparekonto OBOS-banken		1 042 738	0
SUM OMLØPSMIDLER		**3 088 529**	**3 415 595**
SUM EIENDELER		**3 088 529**	**3 415 595**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 116 330	1 973 308
SUM EGENKAPITAL		**1 116 330**	**1 973 308**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 281	388 282
Leverandørgjeld		1 610 252	926 757
Annen kortsiktig gjeld	15	287 665	127 248
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 972 199**	**1 442 287**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 088 529**	**3 415 595**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025
Styret i Sameiet Idun Nord

Sven Bruun /s/ Tore Karlsson /s/ Rita Torill Foss /s/ Thomas Ekhall Stentvedt /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 020 558
TV/Internett	528 432
Garasje	128 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 677 690**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapsmessige korrigeringer av tidligere år	3 210
Diverse	5 873
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 083**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 4 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 333
Boalliansen	-11 904
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 237**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Holst Service & Montering AS	-81 813
OBOS Prosjekt AS	-94 221
Vaktmester Andersen AS	-118 250
Access Låsspesialisten	-46 974
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-341 257**
Drift/vedlikehold bygninger	-87 968
Drift/vedlikehold VVS	-370 730
Drift/vedlikehold elektro	-89 718
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 148
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 695
Drift/vedlikehold heisanlegg	-262 521
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 643
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-403 397
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-59 304
Egenandel forsikring	-20 185
Kostnader dugnader	-11 376
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 791 942**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-1 300 549
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 300 549**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-281 325
Fjernvarme	-13 069
Andre fyringskostnader	-24 563
SUM ENERGI / FYRING	**-318 957**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 285
Annen leiekostnad	-41 850
Datautstyr	-2 072
Annet driftsmateriale	-18 944
Vaktmestertjenester	-147 292
Vakthold	-42 663
Renhold ved firmaer	-190 632
Snørydding	-26 404
Gressklipping	-81 992
Andre fremmede tjenester	-162 318
Kontor- og datarekvisita	-34 717
Trykksaker	-2 438
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 800
Andre kontorkostnader	-1 053
Telefon u/mva	-2 871
Porto	-259
Bank- og kortgebyr	-3 927
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-3 199
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-805 716**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	44 212
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	105
SUM FINANSINNTEKTER	**44 317**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 708
Andre rentekostnader	-460
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 169**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-959 940
SUM INNTEKTER	**-959 940**

KOSTNADER

Fjernvarme	1 239 209
SUM KOSTNADER	**1 239 209**

SUM ENERGIAVREGNING	**279 268**

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

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

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-287 665
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-287 665**

Årsrapport fra styret i Sameiet Idun Nord

1. Innledning

Denne rapporten oppsummerer styrets arbeid i perioden 2024-2025, regnskap for 2024 og innkommende saker.

Styret i Sameiet Idun Nord har siden forrige valg bestått av

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Sven Bruun	2024	1
Styremedlem	Tore Karlsson	2023	2
Styremedlem	Thomas Stentvedt	2024	2
Styremedlem	Rita Foss	2024	2
Varamedlem	Harald Thune Larsen	2024	1
Varamedlem	Knut Olav Høeg	2024	1

Valgkomiteen

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Medlem	Erik Handelsby	2024	1
Medlem	Anita Kristiansen Coutts	2024	1

Dugnadskomiteen

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Medlem	Anne-Marie Sørgård	2024	1
Medlem	Vitomir Samardzic	2024	1

2. Styrets arbeid

Administrasjon

Styret har gjennomført 14 styremøter i perioden, stort sett på mandager og med 2-3 timers varighet. Det har vært et høyt antall saker på styremøtene, hovedsakelig forårsaket av en del større vedlikeholdsprosjekter som har krevd oppfølging i hele perioden. Styreleder og resten av styret har brukt mye tid på oppgaver, med daglig oppfølging av en del større saker og ikke minst vaktmestertjenesten.

Overgangen til ny forretningsfører har krevd mye oppfølging, spesielt rundt regnskap og budsjett, men har også forenklet en del arbeid. Styret benytter applikasjonen Styrerommet fra OBOS for håndtering av styrets arbeid, styremøter og oppfølging av regnskap og budsjett.

Kommunikasjon

Etter overgangen til Vibbo har styret jevnlig informert beboerne via nyhetssaker på Vibbo, og nyoppstartet månedlig "Nytt fra styret". Dette legges ut på Vibbo og er også sendt på epost, da ikke alle beboere er aktive på Vibbo.

Det er en utfordring at ikke alle leietagere er registrert i Vibbo. Det skyldes delvis manglende oppføring fra eiere, men også at leietagere ikke godkjenner oppføringen i systemet. Sameiet oppfordrer alle beboere til å bruke Vibbo for informasjon og meldinger til styret. Kom gjerne med forslag til ting som kan gjøres bedre. Sameiet har også en gruppe på Facebook, som brukes for mer uformell informasjon og dialog.

Større prosjekter

Styret har i tillegg til vedlikehold brukt mye tid på følgende aktiviteter:

- Bytte av forretningsfører fra Boalliansen til OBOS
- Oppfølging av nytt system for avregning av varme og samarbeidet med Idun Syd rundt dette
- Oppgradering av kameraovervåkning og låssystem
- Bytte av leverandør for elbillading

Ferdigstilling av avregningssystem for forbruk av fjernvarme og varmtvann har tatt lenger tid enn forventet. Sameiet Idun Syd som deler varmesentral med vårt sameie har en pågående konflikt med leverandøren av systemet, noe som har forsinket arbeidet. Det er også utfordringer med systemet grunnet tidligere frostsikring av anlegget. Manglende fakturering av fjernvarmeutgifter har også skapt utfordringer når OBOS skal i gang med avregning sammen med leverandøren Ista.

Vedlikeholdsarbeid

Følgende vedlikeholdsprosjekter har vært i fokus:

- Kartlegging av bygningsmassen og forslag til vedlikeholdsbudsjett
- Lekkasje ned i kjeller og garasje
- Tette sluk i gårdsrom
- Måling og utbedring av ventilasjon
- Oppfølging av vaktmestertjenesten
- Ettersyn av elektrisk anlegg, nødlys og brannalarmanlegg
- Kartlegging og fjerning av skjeggkre i sameiet
- Utbedring av skader på utvendig murstein og betongsøyler

Styret har engasjert OBOS Prosjekt for en gjennomgang av sameiets bygningsmasse. Er rapport er skrevet med forslag til kort- og langsiktige tiltak og potensielle kostnader de neste årene. De er også engasjert for å koordinere arbeidet med å kartlegge årsaken til lekkasjen ned i overgangen mellom kjeller og garasjen. Det er gjennomført flere undersøkelser og befaringer i perioden uten at årsaken foreløpig er funnet.

Sameiet har som vanlig avholdt en dugnad i mai, hvor det ble gjennomført enkelt vedlikehold, rengjøring av sykkelskur, svalganger, beplantning, fjerning av defekte sykler og inntak av pølser.

Andre aktiviteter

Sameiet har hatt innbrudd og innbruddsforsøk i perioden, noe som skaper ekstra utrygghet. Etter det styret kjenner til, har det ikke blitt stjålet gjenstander, men vi har gjennomført oppgradering av kameraovervåkningen og nøkkelsystemet til fellesarealene. Det pågår også validering av alle nøklene til sameiet og sperring av de som ikke er i bruk. Det er fortsatt en utfordring med sikringen av bygget, særlig gjennom inngangsdøren i U1 i nr 14 som vender ned mot elven, og styret ser på flere tiltak der i samarbeid med leverandør. Beboerne oppfordres også til å unngå bruk av garasjeportene og de to ståldørene ut mot elven til gangtrafikk, for å minske muligheten for fremmede til å komme inn i bygningsmassen.

Det ble oppdaget skjeggkre i noen leiligheter. Det er derfor gjennomført en kartlegging av alle leiligheter med feller som har stått utplassert, med påfølgende utlegging av åte/gift i nr 18.

Styret er ikke fornøyd med kvaliteten på deler av vaktmestertjenesten, og har brukt mye tid på daglig oppfølging av denne. Det gjelder mindre vedlikehold, oppfølging av grøntarealer, vasking av fellesarealer og snømåking av gårdsrommene. Tilgangen på kvalifiserte ressurser er tilsynelatende utfordrende i dagens arbeidsmarked, og erfaringer fra andre sameier er ikke nødvendigvis så mye bedre.

Hjertestarter er anskaffet og montert i U1. Slange for spyling av sykler er montert utenfor nr 16.

Styret har fulgt opp eksterne prosjekter som påvirker sameiet. Arbeidet med strømtunell under området vil kunne medføre noen rystelser i en periode, det samme med ny vanntunnel. Men anleggsarbeid oppå bakken rundt sameiet blir heldigvis flyttet til parken ved Nordpolen, noe som er svært positivt for sameiet.

Nye avtaler

- Forretningsfører fra OBOS
- Forvaltning av forsikringsavtale og strømleveranse gjennom OBOS
- Elbilladning fra Flexibility
- Overvåkningskamera fra Securitas

Anskaffelser

- Hjertestarter
- Vannsuger
- Snøspader
- Medlemskap i Huseierne

Drift- og serviceavtaler

- Vaktmester Andersen AS: Vaktmester, rengjøring, grøntarealer og snøbrøyting
- Kone AS: Heis
- Holst Service & Montering AS: Ventilasjon
- GK Rør AS: Felles røranlegg og varmesentralen (sistnevnte er felles med Idun Syd)
- Anticimex AS: Smart Box Gnageravtale, Link
- Telenor Norge AS: TV/Bredbånd
- IF Skadeforsikring: Bygningsforsikring
- Ing F Wickstrøm AS: Elektriske arbeider
- ISTA Norge AS: Målere for forbruksavregning varme og varmtvann
- Access Låsspesialisten AS: Lås, nøkler og automatiske døråpnere
- Vaktmesterkompaniet: Snøbrøyting utenfor garasjen (felles med Idun Syd)
- Oslo Kommune, Brann- og redningsetaten: Brannalarm
- Norsk Brannvern: Årlig kontroll i alle boligseksjonene
- Oslo Kommune: Renovasjon
- Å Entelios AS: Strøm
- Parqio AS: Garasjeåpner
- Nettec AS: Internettdekning garasje
- Servicegruppen AS: Postkasseskilt
- Flexibility, lading av elbiler
- Securitas, kameraovervåkning

Utvalg av saker som har vært behandlet og fulgt opp på styremøter:

1. Utbedringer i varmesentralen og samarbeidet med Sameiet Idun Syd
2. Lekkasje ned i kjeller/garasje
3. Dugnad
4. Kortsiktig vedlikehold
5. Overgang til ny forretningsfører
6. Sikkerheten i sameiet
7. Brannalarmanlegg
8. Nødlys
9. Tette sluk i gårdsrom
10. Møte med forretningsfører i OBOS, styrets roller, ansvar og rutiner
11. Ventilasjonsanlegg
12. Graving av ny vanntunell fra kommunen under sameiet
13. Graving av ny strømtunell fra Statnett under sameiet
14. Automatisk lys i trappeoppganger, garasje og boder
15. Kvalitet på vaktmester og gartnertjenester
16. HMS internkontroll
17. Regelmessig informasjon til beboerne
18. Farge på markiser
19. Oppfølging av skader forårsaket av beboere
20. Tilgang til garasjer
21. Lading av elbiler
22. Oppfølging av forsikringssaker
23. Kjøp av vannstøvsuger
24. Vedlikeholdsplan
25. Vedlikehold av planter, trær, benker, søppelskur og trafostasjon
26. Klage fra beboere på røyking og støy
27. Gjesteparkering
28. Oppfølging av regnskap
29. Budsjett
30. Spyling av sykler
31. Telefonabonnement
32. Hjertestarter
33. Juletrær
34. Vannlekkasje i varmesentralen og skifte av ekspansjonstank
35. Trappevask
36. Manglende snømåking
37. Elektriske dørpumper
38. Planlegging av årsmøte
39. Skjeggkre
40. Musefeller
41. Sykkelparkering
42. Utbedring av skader på murstein og betongsøyler
43. Eierskap til parkeringsplasser
44. Lekkasje fra vannbåren varme
45. Evaluering av styrets arbeid

3. Økonomisk oversikt

Kommentarer til regnskap

Skifte av forretningsfører midt i et regnskapsår har skapt store utfordringer for styret. Det har vært utfordrende å få tilgang til all nødvendig informasjon fra tidligere forretningsfører Boalliansen i forbindelse med overgangen. Sameiet Idun Syd sin samtidige overgang til en annen ny forretningsfører for deres sameie og manglende fakturering av fjernvarmeutgifter til sameiet har også skapt problemer.

Styret har derfor under hele perioden manglet et oppdatert og korrekt regnskap for sameiet. Det har gjort det utfordrende å følge opp økonomien i perioden og gjort det vanskelig å budsjettere kostnader for 2025. Først i starten av april 2025 har styret fått tilgang til et regnskap fra OBOS som indikerer den faktiske status for 2024.

Utgiftene til sameiet har steget i perioden, og følgende aspekter har bidratt til utgifter ut over budsjett:

- Generell prisstigning, og økte kommunale utgifter
- Kartlegging av bygningsmassen og utarbeidelse av vedlikeholdsbudsjett
- Kartlegging av vanninntrenging ned i kjeller og garasje
- Lekkasje fra vannbåren varme
- Måling og utbedring av ventilasjon i leilighetene
- Vedlikehold av ventilasjonssystem
- Ettersyn og utbedring av elektrisk anlegg, nødlys og brannalarmanlegg
- Utbedring av sikkerheten i sameiet med nytt kamerasystem og nøkkelhåndtering.

Fellesutgiftene ble satt opp 15% fra januar 2025 for å ta høyde for økte utgifter og deler av vedlikeholdsbehovet.

Budsjett

Budsjettet baserer seg på forslag fra forretningsfører fra OBOS, og gjennomgang av vedlikeholdsbehovet som er kartlagt av OBOS Prosjekt.

Styret har som nevnt over, ikke kunnet basere arbeidet med budsjett på et godkjent regnskap, noe som har gjort arbeidet utfordrende. Styret fikk ikke anledning til å korrigere forslaget til budsjett som vises som en del av regnskapspapirene, etter at regnskapet ble korrekt. Der må derfor påregnes justeringer i løpet av året, det samme gjelder økning av fellesutgiftene, for å dekke utgifter til vedlikehold.

Etterslep på vedlikehold og flere større vedlikeholdsoppgaver medfører økte utgifter, men det er stor utsikkerhet rundt kostnader, særlig til utbedring av lekkasje ned i kjeller og garasje, da årsaken til denne er noe uklart. Det er også lekkasje, fukt og sprekkdannelser flere steder. Det blir derfor også nødvendig å sette av midler til fremtidig vedlikehold. Dette vil sannsynligvis medføre en ytterligere økning av fellesutgiftene.

Mulige vedlikeholdsutgifter i 2025

Beskrivelse	Beløp	Kommentar
Vedlikehold og utskifting av brannvarsling, nød-/ledelys og røykvent.	20 000	
Utbedre overflate oppgangsgulv i underetasjer	50 000	
Vanninntrengning i parkeringskjeller. Søke etter lekkasjestedet og utbedre	400 000	
Utbedring etter sprekk i fasadestein og fuger	30 000	
Overflatebehandle sykkel- og søppelskur	160 000	
Utbedring av skader på grunnmursplate og sprekker i puss	150 000	Utsettes
Fjerne mose og ugress på områder belagt med belegningsstein	40 000	
Ventilasjonsanlegg utbedringer	100 000	
Utskifting av utgått belysning i fellesområder	Avventer	tilbud
Sum	800 000	
Avsetning til fremtidige vedlikehold		
Rengjøre for mose og sedimenter. Etablere rutine for årlig oppfølging	20 000	
Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting.av tak	100 000	
Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting av dørautomatikk.	40 000	
Årlig avsetning for utskifting av lamper	100 000	
Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting av heiser	100 000	
Sum	360 000	

4. Framtidsplaner

Flere pågående prosjekter vil kreve oppfølging også i neste periode. I tillegg vil styret bl.a. følge opp kvalitet på vaktmestertjenestene og manglende snømåking av gårdsrommene, vedlikehold av kledning på søppel og sykkelskur, avregning av varmeforbruk, utskifting av lysarmaturer grunnet nye miljøregler, og sikkerheten i sameiet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 316 **Selskapsnavn:** SAMEIET IDUN NORD

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET IDUN NORD

Organisasjonsnummer: 998800935
Møtet ble avholdt 29. april kl. 17:30, Sagene Seniorsenter. Treschows gate 2a.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Sven Bruun er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Nina Christin B. Karlsen fra OBOS velges som protokollfører. Protokollvitne Roar Sand ble valgt.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Christin B. Karlsen fra OBOS velges som protokollfører. Protokollvitne Roar Sand ble valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000,-

Styrets innstilling
Godtgjørelsen forrige periode var 250.000,-

Foreslås økt for å følge lønnsutviklingen.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 260.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Bytte til ny TV- og internettleverandør

Fremmet av: Helge Krabye

Jeg er misfornøyd ned T-We boksen og programvaren, og jeg er svært misfornøyd med support fra Tekenor, og tjenestene deres er dyrere enn konkurrentenes. Jeg foreslår at Sameiet ser etter en ny og bedre løsning. Hvis dette ikke er mulig, foreslår jeg at Styret tar kontakt med Telenor og klager på kontrakten vi har med dem. Min erfaring med å kontakte dem selv, er at henvendelsen blir besvart useriøst.

Styrets innstilling
Flertallet av beboerne er fornøyd med bredbånd og T-We, og styret foreslår derfor at dagens løsning beholdes.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Se over.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Dagens løsning fra Telenor beholdes, men prisen reforhandles. Samtidig skal styret utrede muligheten for alternative løsninger.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:

Styret beslutter valg av TV/Internett leverandør.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sven Johan Bruun

Følgende stilte til valg:
Sven Johan Bruun

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tore Karlsson

Følgende stilte til valg:
Sven Johan Bruun
Tore Karlsson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Thune-Larsen

Følgende stilte til valg:
Harald Thune-Larsen

9. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anita Kristiansen Coutts
Erik Handelsby

Følgende stilte til valg:
Anita Kristiansen Coutts
Erik Handelsby

10. Dugnadskomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Rita Torill Foss
Vitomir Samardzic
Anne-Marie Sørgaard

Følgende stilte til valg:

Rita Torill Foss
Vitomir Samardzic
Anne-Marie Sørgaard

Møteleder
Navn: Sven Bruun /s/

Protokollvitne 1
Navn: Roar Sand /s/

Styrets sammensetning etter årsmøte.
0316 Sameiet Idun Nord, organisasjonsnummer: 998 800 935

Styreleder	Sven Bruun	2025-2026
Styremedlem	Rita Torill Foss	2024-2026
Styremedlem	Thomas Ekhall Stentvedt	2024-2026
Styremedlem	Tore Karlsson	2025-2027
Varamedlem	Harald Thune-Larsen	2025-2026

VEDTEKTER FOR

SAMEIET IDUN NORD

Fastsatt ved seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997

Sist endret 28.04.15

1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

Sameiet Idun Nord (heretter kalt "Sameiet") er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr 223 bnr 22 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg (heretter kalt "Eiendommen").

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap kalt "Seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (bilag 1), med situasjonsplan (vedlegg A29.01 og A29.02) og plantegninger (vedlegg A29.1- A29.23).

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

Definisjon	Seksjon nr	Bygg	Referanse (vedlegg)
Boligseksjonene:	1 – 27	A	A29.1 – A.29.9
	28 – 54	B	A29.1, A29.2 og A29.10 – A29.16
	55 – 101	C	A29.1, A29.2 og A29.17 – A29.23
Garasjeseksjonen	102		A.29.1 og A.29.2

Alle deler av Eiendommen som etter oppdelingen ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer (dvs. alt innvendig og utvendig areal som er markert med "Felles" og/eller ikke er skravert i vedlegg A29.01, A29.02 og A29.1 – A29.23). 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.

Garasjeplasser og boder som pr. seksjoneringstidspunktet ikke er overdratt til sameier eller andre tilhører utbygger, som fritt kan disponere over disse ved salg, utleie el.

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i pkt 1 over og seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.2 Fellesarealene

Den enkelte sameier har 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.

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1 Seksjonen

Den enkelte sameier skal holde sin Seksjon, inkludert hoveddel og tilleggsdeler, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den innvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til Seksjonen, vannklosetter og kraner, elektriske kontakter og brytere, samt ledninger til og med Seksjonens sikringsboks, inngangsdør med karm og dørlås, innvendige flater på balkong, balkongdører med karm, samt vinduer innvendig.

Den utvendige vedlikeholdsplikten (for tilleggsdel som er uteareal) omfatter bl.a. snøbrøyting/ strøing, plenklipping/planting, renhold/renovasjon og andre arealer, anlegg og installasjoner som tilhører Seksjonen.

3.2 Fellesareal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med unntak av de eksklusive vedlikeholdsplikter som er fastsatt i pkt 3.2.1 - 3.2.2 nedenfor, er Seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesareal.

Med begrepet "vedlikehold" menes, med mindre annet følger av sammenhengen, i tillegg til løpende vedlikehold, også nødvendig utskiftning, reparasjon og modernisering av de aktuelle fellesarealer, anlegg mv, likevel med unntak av bygningsmessige tiltak som omfattes av 10.2 (i) nedenfor.

Når begrepet "knyttet til" benyttes i det følgende i dette pkt 3, skal dette, med mindre annet følger av sammenhengen, forstås som fellesareal som har en funksjonell tilknytning til de(n) aktuelle seksjon(er), dvs. fellesarealer som etter sin art skal tjene de(n) aktuelle seksjonen(e)s behov. Tilsvarende gjelder andre fellesanlegg/-installasjoner.

3.2.1 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Boligseksjonene

Det påhviler Boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes hoveddel (leiligheter), herunder inngangspartier, ganger og trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv.,

(ii) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes tilleggsdeler (sportsboder), herunder ganger og trapperom, inngangspartier og dører, rømningsveier, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv.,

(iii) fasader, utvendige vinduer og balkonger/terrasser (som er fellesareal) samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg i Sameiet,

(iv) utvendig fellesareal (gårdsrom), herunder alle arealer, konstruksjoner og installasjoner, som gang-/adkomstveier og avkjørsler, grøntareal, sykkeloppstilling, avfallsboder, trappe-/heishus, tekniske anlegg mv

(v) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Boligseksjonenes behov.

3.2.2 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjonen

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjonen(hoveddel og tilleggsdeler), herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/ oppvarming mv., og

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

3.2.3 Felles vedlikeholdsansvar

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av alle arealer, konstruksjoner, tekniske anlegg mv. som ikke er omfattet av pkt 3.2.1 - 3.2.2 ovenfor og/eller som etter sin art skal tjene Seksjonenes felles behov.

3.2.4 Reaksjoner ved brudd på Husordensreglene

Ved brudd på Husordensreglene punkt 9.3 kan sameiet ilegge et gebyr på inntil kr. 2 000 samt at seksjonseier viderefaktureres for sameiets faktiske kostnader med å rydde opp og få kjørt bort søppel som er hensatt søppel i strid med husordensreglene. Dette gjelder også kostnader forbundet med å avdekke hvem den ansvarlige er.

3.2.5 Driftsselskap

Sameiernes har rett og plikt til å overlate sine vedlikeholdsplikter etter de foregående punkter til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av sameiermøtet, jf pkt 12.3 nedenfor.

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 22, kan ingen erverve mer enn to Boligseksjoner.

Ved salg av Seksjon plikter sameieren som selger å fremlegge vedtektene, samt eventuelle andre bestemmelser som sameierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1 Felleskostnader

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom sameierne i henhold til bestemmelsene nedenfor:

5.1.1 Kostnader som skal dekkes av Boligseksjonene, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.1 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt 3.2.1 ovenfor, herunder bl.a. renhold av ganger, trapperom og heiser, innvendige tak, gulv og vegger, inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader, balkonger, og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service av heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske alarm og sikkerhetsanlegg, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring og renhold, vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader,

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

(iv) 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.

5.1.2 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjonen:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.2 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt 3.2.2 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, fjerning av tagging/grafitti, kosting, spyling, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspålegg for felleskostnader, og

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

5.1.3 Kostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap:

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

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

(ii) eiendomsskatt,

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

(iv) kostnader til vedlikehold og bruk av fellesarealer som nevnt i pkt 3.2.3, 4. ledd over,

(v) felles vaktmester, vakthold mv.

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

Kostnader til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/ Eiendommen utover slike kostnader som dekkes av Boligseksjonene i medhold av pkt 5.1.1 (iv) ovenfor, samt evt. styrehonorar, skal fordeles med en lik del på hver Seksjon.

Kostnadene etter dette pkt 5.1.3 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).

5.1.4 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

(i) Kostnadsfordelingen etter pkt 5.1.1 - 5.1.3 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

(ii) 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 (i) og (ii) fordeles mellom sameierne etter nytte og/eller forbruk.

5.1.5 Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av forretningsfører til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves av forretningsfører. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Plikten til å betale felleskostnader inntrer ved den enkelte sameiers overtakelse av sin Seksjon. I forbindelse med etableringen av sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et beløp tilsvarende 3 ganger Seksjonens andel av sameiets månedlige felleskostnader i kapitaltilskudd. Beløpet forutsettes i hovedsak å gå til dekning av sameiets kostnader mv. (f eks forsikring) før ordinære a kontoinnbetalinger påbegynnes.

A konto forskudd kan ikke kreves for mer enn 1 år av gangen. Hvorvidt et eventuelt overskudd skal utbetales til sameierne eller overføres i ny regning, besluttes av forretningsfører for den enkelte periode.

For så vidt gjelder kostnader til fjernvarme, innbetaler Næringsseksjonene et a konto forskudd for inntil 6 måneder av gangen, med avregning og eventuelt restoppgjør innen 30 dager etter hver a kontoperiode.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt 5.1.1 - 0 over, har krav på å få dekket det overskytende.

5.1.6 Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonene etter deres respektive innbyrdes sameiebrøker.

5.1.7 Kostnader som ikke dekkes gjennom fellesutgiftene

Styret har fullmakt til å avgjøre om kostnader påløpt fra OBRE (Oslo Brann og Redningsetat) ved falske alarmer skal dekkes av den enkelte seksjonseier.

6. HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i Seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt 5 ovenfor.

8. PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt 9 nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve Seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4- 18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 (1) første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

9. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt 8 ovenfor om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

10.1 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

10.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt 11.5 nedenfor.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet i samsvar med pkt 11.5 nedenfor for vedtak om:

(i) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

(iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av Eiendommen (bygg og/eller tomt), herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i sameiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf pkt 4,

(iv) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,

(v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

(vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 (2) annet punktum,

(vii) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og

(viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

10.3 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av pkt 10.1 ovenfor eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.4 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter pkt 12.6 nedenfor representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. SAMEIERMØTE

11.1 Sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt 11.5 under. For Boligseksjonene har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av Boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte 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.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt 11.5 nedenfor, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.2 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt 11.1 fjerde ledd ovenfor.

11.3 Hvilke saker sameiermøtet kan og skal behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

(i) behandle styrets årsberetning,

(ii) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og

(iii) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt 11.2 fjerde ledd ovenfor. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.4 Møteledelse. Protokoll

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

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

11.5 Sameiermøtets vedtak – stemmerett og beregning

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

(i) saker som kun angår Boligseksjonene, herunder vedlikehold og bruk fellesareal som omtalt i pkt 3.2.1, avgjøres av Boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir én stemme,

(ii) saker som kun angår Garasjeseksjonen, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt 3.2.2 ovenfor, avgjøres av Garasjeseksjonen alene,

(iii) saker som angår 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 8 og 9 ovenfor.

12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

12.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til syv medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem.

Med unntak av Boligseksjonene, kan også juridiske personer være styremedlemmer. Dette kan likevel bare skje ved at velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

12.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 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 vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt 10.3 ovenfor å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Forretningsfører

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12.5 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

12.6 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

13.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen,

Ved skade på Seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen.

Ved utvendig skade eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker Sameiet egenandelen.

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst, jf eierseksjonsloven § 11, 3. ledd.

16. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

* * *

VEDTEKTER

FOR

IDUN NORD GARASJESAMEIE

Endret på ekstraordinært sameiermøte 30.05.13

1. NAVN

Sameiets navn er Idun Nord Garasjesameie.

2. HVA SAMEIET OMFATTER

Idun Nord Garasjesameie ("**Sameiet**") eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen eierseksjon (gnr. 223 bnr. 22 seksjonsnr. 102) under bakkenivå innenfor bebyggelsen tilhørende Idun Nord Sameie ("**Boligsameiet**"), beliggende på gnr. 223 bnr. 22 i Oslo kommune.

Sameiet er et ideelt (tingsrettslig) sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell rett del av Sameiets eiendom, men hvor det til en hver sameiedel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt garasjeplass.

Sameiet består av like mange sameieandeler som det er garasjeplasser i garasjeanlegget. Sameiebrøken er fastsatt slik at telleren er én per garasjeplass og nevneren er lik det samlede antall garasjeplasser i garasjeanlegget. Første gangs tildeling av garasjeplass foretas av selger/ utbygger og deretter av Sameiets styre. Hver sameieandel tildeles et nummer som den aktuelle garasjeplassen merkes med.

Sameiets styre skal føre en liste over sameierne og de tildelte garasjeplassene til enhver tid.

Den tinglyste eier av sameieandelen er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer garasjeplassen for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser.

3. FORMÅL

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner til beste for eierne av Sameiet, herunder ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget, inklusive port, nedkjørsel og atkomstarealer.

4. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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.

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 eller hensatte gjenstander vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Den enkelte sameier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommendekjøretøy eller eiendeler fra sin garasjeplass.

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.

5. 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.
- Styret skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie/leie ut garasjeplass
- 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. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet i henhold til sameielovens §§ 14 og 15.

Usolgte garasjeplasser tilhører selger/utbygger og er ikke underlagt begrensningene som nevnt over.

6. GARASJEPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall garasjeplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere i Boligsameiet med funksjonshemming.

Det påhviler styret i Sameiet å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til sameier med slik funksjonshemming, og de sameiere de gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget, uten hensyn til plassering.

7. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet, hvor alle sameierne har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan representeres av en fullmektig. Sameiets styre kaller sameierne inn til sameiermøte.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Valg av styre
- Valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

8. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. pkt. 7.

9. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger har sameierne én stemme hver.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet, gjelder som sameiermøtets beslutning det som styrets leder gir sin tilslutning.

Det kreves to tredjedels flertall blant de fremmøtte i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av garasjeanlegget som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- andre rettslige disposisjoner over garasjeanlegget som går ut over vanlig forvaltning
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Det kreves enstemmighet blant de fremmøtte i sameiermøtet for vedtak om endringer i Sameiets vedtekter

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. STYRET

Sameiet skal ha et styre med minimum 2 og maksimum 4 medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt av sameiermøtet. Styreleder tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styremedlem kan gjenvelges. Som styremedlemmer i Sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i Boligsameiet.

Styrelederen sørger for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender. Styret er kompetent til å fatte alle beslutninger vedrørende Sameiets daglige drift.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Alle beslutninger i styret kan fattes med vanlig flertall. Når stemmene står likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

11. ORDENSREGLER

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

12. VEDLIKEHOLD

Styret skal sørge for at garasjeplassene og garasjeanleggets fellesarealer holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

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 ryddiggjør garasjeplassen i forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring mv.

Styret har rett og plikt til å gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget.

13. 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 kvartalsvis 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, jf § 19,
- 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

- kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

14. MISLIGHOLD

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge sameieren å selge sin(e) sameieandel(er) med tilknyttet bruksrett til garasjeplass. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

15. ANSVAR UTAD

Overfor Sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

16. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

17. SAMEIELOVEN

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Husordensregler for Sameiet Idun Nord

Vedtatt på sameiermøte 06. september 2012.
Oppdatert etter sameiermøte: 28. april 2014, 4. april 2019, 18. april 2024

1. Generelt

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Husordensreglene inneholder således ikke bare plikter, men skal være medvirkende til å sikre sameierne ro, orden og hygge.

Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.

Alle henvendelser til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.

Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. Overdragelse og utleie av leilighet

Eierskifte meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.
Skifte av leietaker meldes skriftlig til sameiets styre (meldingen skal inneholde fullt navn, telefon nummer og e-postadresse).

Ved eierskifte skal selger informere ny eier om boligpermen (www.boligperm.no) og bruker av boligpermen nullstilles

Eier/utleier har plikt til å bestille postkasseskilt. Postkasseskilt bestilles gjennom sameiets styre eller på sameiets hjemmesider

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar. Ved salg skal alltid vedtekter og husordensregler legges ved kontrakten. Brudd på disse reglene vil medføre et gebyr på kr 1. 000

3. Søppel

Søppelhusene er kun til bruk for matavfall, plast og annet husholdningsavfall samt papp/papir.

Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelhuset i tråd med reglene for kildesortering i Oslo kommune. Er alle containerne i søppelhuset fulle, skal søpla tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer eller utenfor søppelcontainerene i søppelhusene. Forsøpling av fellesarealer, herunder kasting av sigarettsneiper m.v., regnes som brudd på Husordensreglene.

4. Paraboler, blomsterkasser, markiser

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området.

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen og må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

For utvendig solskjerming er det bare tillatt å benytte markiser og screens fra vår valgte leverandør, og i valgt farge.

5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt med mindre det er til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Dyr skal være merket med eiers telefonnummer. Det er ikke tillatt å lufte hundene på sameiets fellesareal.

6. Bruk av leiligheten

6.1

Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 23.00 og 08.00 på hverdager og mellom kl. 24.00 og 09.00 i helger og på helligdager. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne og på balkongen.

6.2.

Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 20.00, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 10.00 og 16.00.

Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Ved langvarige støyende arbeider skal det gis nabovarsel så tidligsom mulig, helst en dag før.

Langvarige arbeider defineres som arbeider utover 1 time i varighet.

6.3.

Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

Se også pkt. 9.9.

6.4.

Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk. Se brukerveiledning i FDV-håndbok.

6.5.

Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent.

6.6.

Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. Fargekode: Se FDV-håndbok. Alle utvendige fasadeforbedringer/endringer foretas av sameiet.

6.7.
Da fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende.

Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom eller til å lagre søppel er forbudt. Brudd på denne regelen vil kunne føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene ved vaktmester for eiers regning.

Tørking eller oppheng av tøy skal ikke skje over rekkverkshøyde. Dersom det er til sjenanse for eventuelle naboer, er risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkong forbudt.

6.8.
Brannslange i kjøkkenbenk er kun beregnet for slukking av brann og må ikke benyttes til andre ting (som spyling av baderom eller terrasse). Beboer må påse at stoppekran der brannslange er tilkoplet til enhver tid er stengt slik at slangen ikke blir stående under trykk. Det holder ikke å stenge kranen på munnstykket! Hvis brannslangen blir stående under trykk kan den sprekke og føre til store vannlekkasjer og skader i egen og underliggende leiligheter.

7. Gasspeiser
Innstallering avgasspeis skal gjøres i henhold til forskrift og av autoriserte leverandører og installatører. Sameiere/beboere som har installert gasspeis er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll gjennom en felles avtale. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

8. Bruk av garasjeplass
Bruk av egen garasjeplass reguleres av vedtekter og ev. egne ordensregler for garasjesameiet (se Idun Nord sameies hjemmeside).

9. Fellesarealer

9.1.
All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

9.2.
Det skal vises varsomhet ved flytting. Dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting må erstattes av eier.

9.3.
Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere. Slike gjenstander vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om slik rengjøring inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser.

9.4.
Sameiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men kaste dette i papircontainer i søppelrommet.

9.5.
Røyking er strengt forbudt på sameiets innvendige fellesarealer.

9.6.
Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

9.7.
Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grøntarealene blir tatt vare på.

9.8.
Dører til bodarealene og inngangsdører til oppgangene, må alltid holdes låst.

9.9.
Ballspill er ikke tillatt på sameiets fellesarealer. Aktiviteter som er til sjenanse for andre i gårdsområdet er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå i gårdsområdet.

9.10.
Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til å bruke ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal nektes adgang til oppganger og garasje.

9.11.
Det er bare tillatt for utrykningskjøretøy å kjøre på fellesområdet. Flyttebiler og andre kjøretøyer henvises til parkering i Lillogata ved av- og pålessing.

9.12.
Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

10. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

10.1.
Ved brudd på punkt 6.1 eller 6.2 som fører til utrykning av bomiljøvakt til en angitt seksjon (der seksjonsnummer eller eier er dokumentert i rapport fra bomiljøvakten) vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen.

Ved brudd på punkt 6.1 eller 6.2 som fører til gjentatt utrykning av bomiljøvakt til samme seksjon vil det i tillegg bli innkrevd et gebyr på kr. 1 000 fra eier av seksjonen.

10.2.
Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.

Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr på kr. 500,- fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

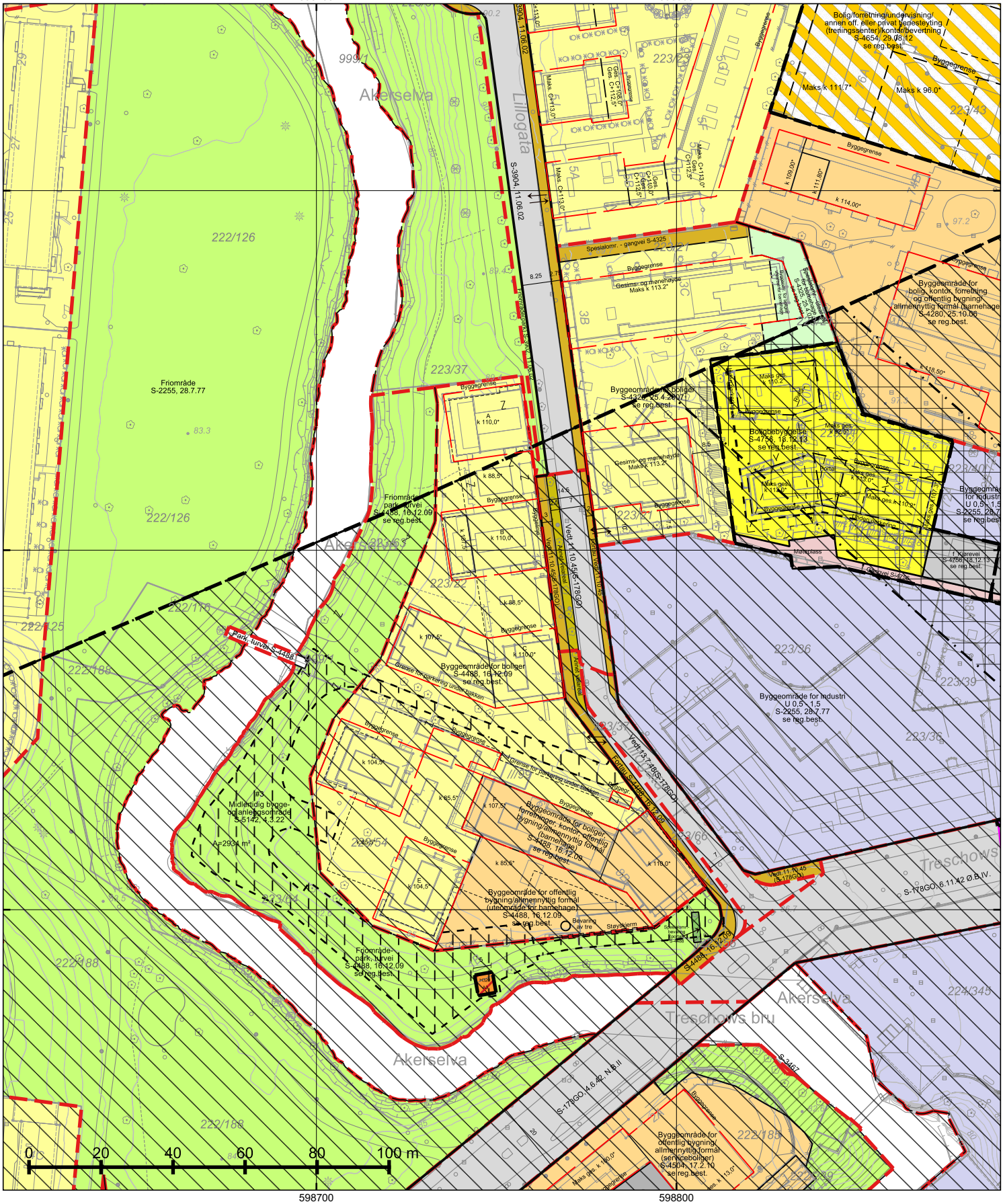
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

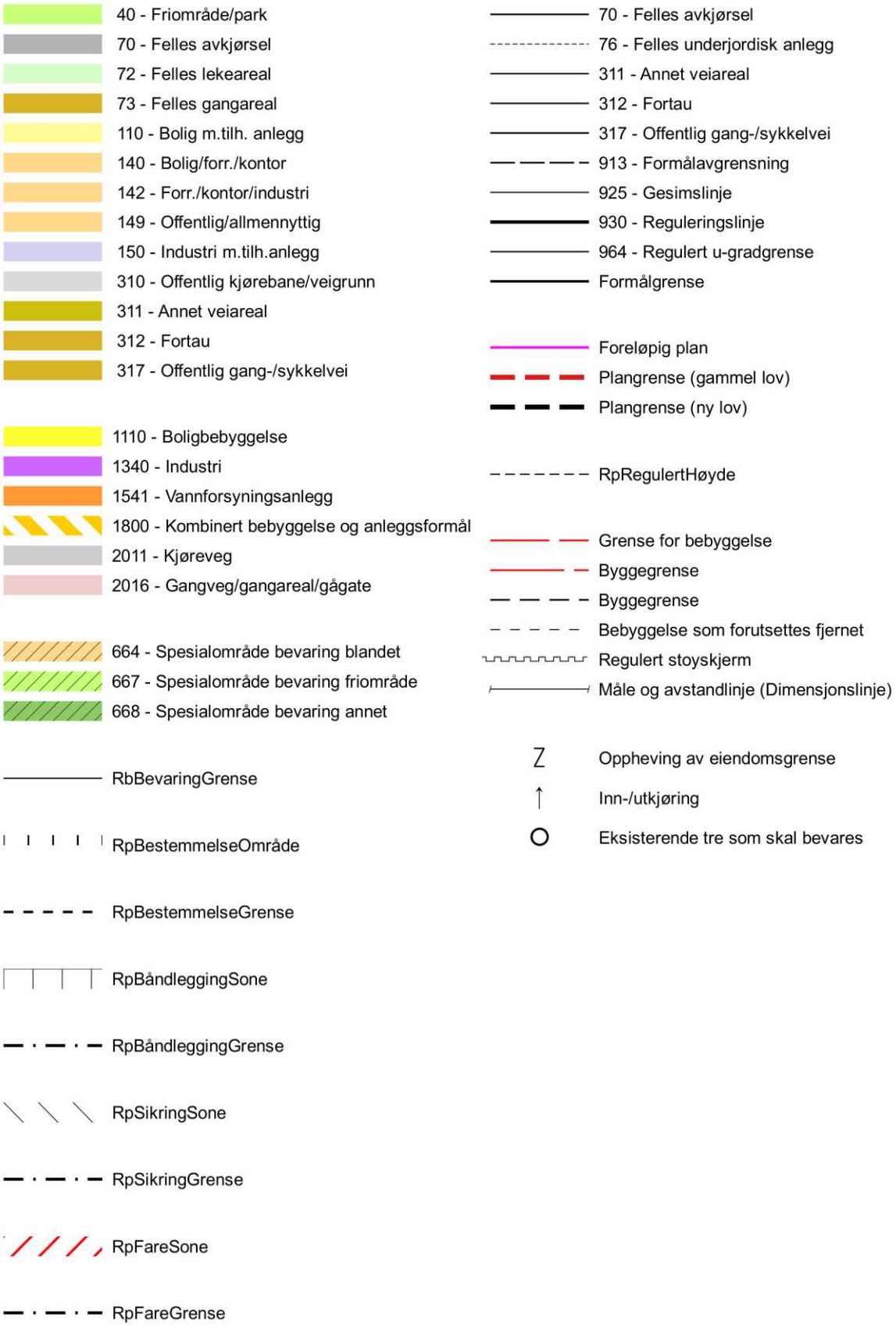
PlottID/Best.nr: 144256/ 86513731
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: LILLOGATA 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/22

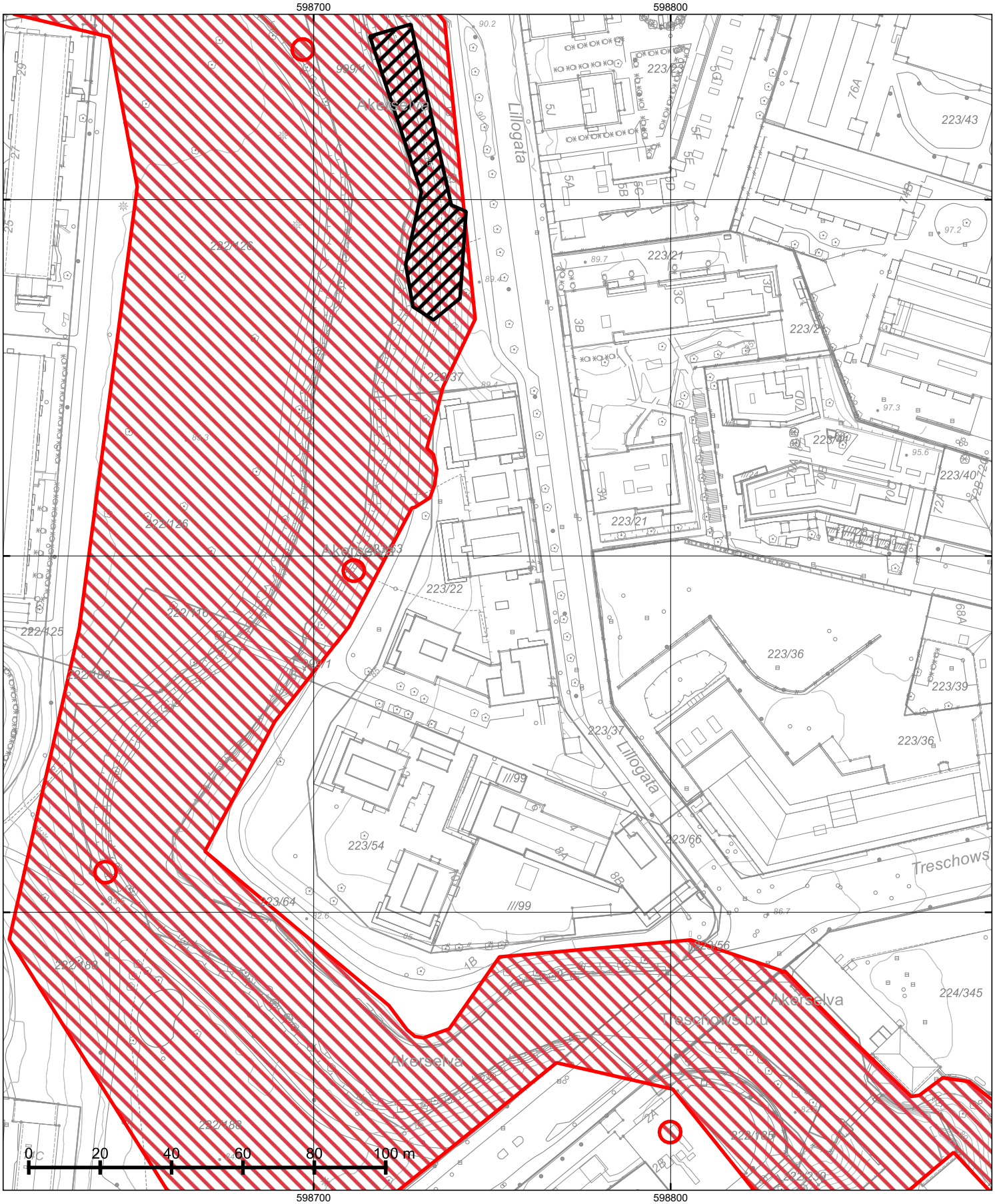
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598700
598800
6646400
6646300
6646200
Akerselva
Lillogata
S-3904, 11.06.02
Friområde
S-2255, 28.7.77
222/126
223/37
223/27
223/43
223/36
223/39
223/40
223/54
223/64
222/188
222/125
222/106
Byggeområde for bolig, kontor, forretning og offentlig bygning/ allmennyttig formål, barnehage
S-4280, 25.10.06
se reg.best.
Byggeområde for bolig
S-4326, 25.4.2007
se reg.best.
Boligbebyggelse
S-4756, 18.12.13
se reg.best.
Byggeområde for bolig
S-4488, 16.12.09
se reg.best.
Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (utendørs for barnehage)
S-4488, 16.12.09
se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretninger, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
S-4488, 16.12.09
se reg.best.
Friområde-park, turvei
S-4488, 16.12.09
se reg.best.
Byggeområde for industri
U 0,5 - 1,5
S-2255, 28.7.77
se reg.best.
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (serviceboliger)
S-4504, 17.2.10
se reg.best.
Bolig/forretning/undervisning/ annen off. eller privat tjenesteyting (treningssenter)/kontor/bevertning
S-4654, 29.08.12
se reg.best.
Treschows bru
Maks k 111.7*
Maks k 96.0*
Maks k 114.00*
Maks k 118.50*
Maks k 110.0*
Maks k 107.5*
Maks k 88.5*
Maks k 104.5*
Maks k 65.5*
Maks k 85.5*
Maks k 118.0*
Maks k 180.0*
Maks k 113.0*
Gesims- og mønehøyde Maks k 113.2*
Maks gesims k 110.2*
Maks gesims k 113.0*
Maks gesims k 112.5*
Maks gesims k 110.0*
Maks gesims k 107.5*
Maks gesims k 113.0

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

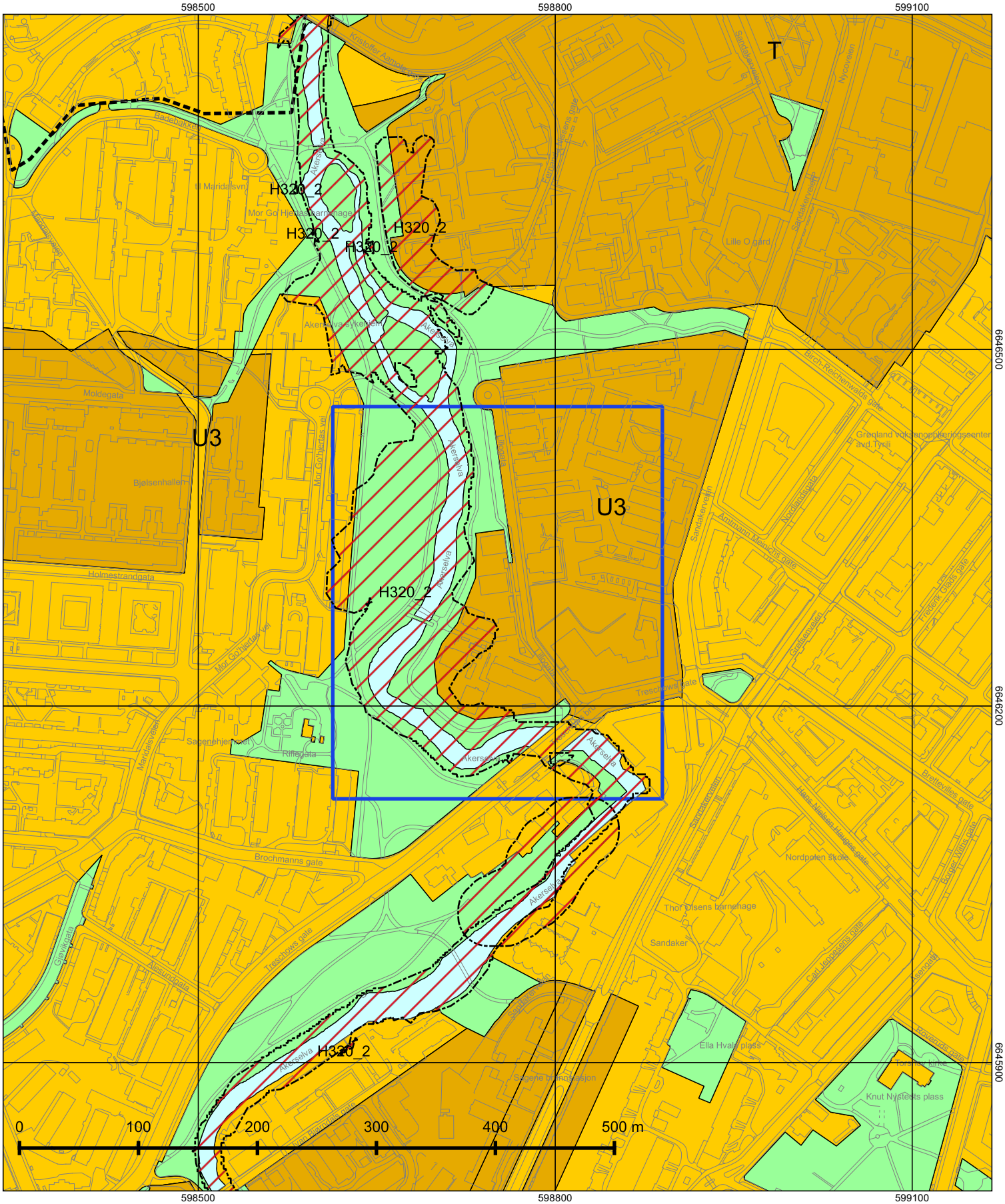
Dato: 06.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144256/ 86513731
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: LILLOGATA 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/22

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.


598500
598800
599100
6646500
6646200
6645900
T
U3
U3
H320_2
H320_2
H320_2
H320_2
H320_2
H320_2
Akerselva
Moldegata
Bjølsenhallen
Holmestrandgata
Mor Go Hjertas vei
Mor Go Hjertas vei
Rifleveien
Brochmanns gate
Treschows gate
Akersveien
Sandakerveien
Sandakerveien
Nordlandsgata
Trescowsgate
Nordpolen Skole
Thor Olsens barnehage
Sandaker
Ella Hval plass
Knut Nystedts plass
Grønlandsleiret
Grønland voksenopplæringssenter avd. Tyrili
Lille O gård
Ammon Maluctis gate
Frederik Glads gate
Birch-Reichenwalds gate
Brettevilles gate
Hans Nielsen Hauges gate
Carl Jeppesens gate
Rosenkrantz gate
Torshovkirken
Gydas vei
Gydas vei
Gydas vei

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4488

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Treschows gate 1 og Lillogata 4 på Sandaker.

Vedtaksdato: 16.12.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200515095
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200515095

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRESCHOWS GATE 1 OG LILLOGATA 4, GNR. 223, BNR. 22, 54 OG 58

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2 200515095 datert 12.09.2008, revidert 20.03.2009. Sist revidert etter bystyrets vedtak 16.12.2009.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde for bolig
- byggeområde for bolig, forretning, kontor, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)
- byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (uteområde for barnehage)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, annet veiareal
- friområde: park, turvei
- spesialområde: bevaring (portal)

§ 3. Byggeområder – fellesbestemmelser

3.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal er satt til BRA = 20 100 m² fordelt på 9 250 m² i nordre utbyggingsområde (bygg A, B og C) og 10 850 m² i søndre utbyggingsområde (bygg D, E og F). Parkeringsplasser på terreng skal medregnes til BRA med 18 m² per parkeringsplass.

Bruksareal under terreng, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, inngår ikke i beregning av utnyttelsen. Ved bruksareal under terreng, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mellom 0,5 og 1,5 meter, skal arealet medregnes med 50 %.

Det tillates inntil 250 m² BYA i tillegg til maksimalt tillatt bruksareal (BRA) utvendige boder for avfallshåndtering med en maksimal gesimshøyde på inntil 3,0 meter over ferdig terreng. Det tillates inntil 100 m² BYA i tillegg til maksimalt tillatt bruksareal (BRA) overdekning over nedkjøringsramper til parkeringskjeller med gesimshøyde på inntil 3,0 meter over ferdig terreng.

3.2 Plassering

Bebyggelse skal plasseres i byggelinjer og innenfor de på plankartet viste byggegrenser. Underetasje med parkeringskjeller som ligger fullstendig under terreng skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser under terreng. Underetasje over terreng må forholde seg til byggegrenser over terreng. Balkonger tillates utkraget inntil 1,0 meter over byggegrense. Utkraging over fortau skal ha en underhøyde på minimum 4,0 meter. Balkonger tillates ikke utkraget over friområder. Svalganger tillates kun i bygg C og bygg F og maksimalt til tre boenheter per etasje.

3.3 Høyder

Tillatt maksimal byggehøyde er vist på plankartet med maksimale gesimshøyder oppgitt som kotehøyder. På takterrasser tillates transparent / åpent rekkverk i en høyde av 80 cm over angitte gesimshøyder. Maksimale høyder over garasjeanlegg mellom bygningene er vist på plankartet med byggegrenser og maksimale kotehøyder.

3.4 Taklandskap

Takene er del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og andre installasjoner på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takene som benyttes til takterrasser kan ha lager, trappetårn og heistårn på inntil 2,5 meter over viste gesimshøyder. Disse må utformes i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

3.5 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordeling skal være maksimum 20 % leiligheter med 40-50 m² BRA, minimum 30 % leiligheter med 50-80 m² BRA og minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA. Leiligheter mindre enn 40 m² tillates ikke. Ensidig nord- eller nordøstvendte leiligheter tillates ikke. Alle leiligheter skal ha minst ett soverom til stille side (gul sone). Maksimal leilighetsdybde eksklusiv balkong skal ikke overstige 13 meter.

3.6 Utearealer

Jordsmonn på parkeringsdekke skal ha en jorddybde på min. 80 cm der hvor det skal plantes trær. Der hvor det skal anlegges plen skal jorddekket være min. 50 cm. Det skal opparbeides utearealer for boliger med god bruksmessig kvalitet innenfor planområdet som skal tilsvare minst 20 % av det samlede

leilighetsarealet i BRA. Private balkonger og fellesareal på terrasser medregnes som uteareal. Minimum 50 % av det utearealet som planen krever, skal ligge på terreng. Uteareal for barnehage skal ikke medregnes i utearealet for boliger.

3.7 Atkomst
Hovedatkomst er vist på planen med avkjørselspiler fra Lillogata. Avkjørselsplan med inntegnede siktlinjer, avstander og stigningsforhold skal godkjennes i tilknytning til søknad om rammetillatelse.

3.8 Parkering
Parkering for biler og sykler skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges og merkes for orienterings- og bevegelseshemmede.

3.9 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en samlet plan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av tomten. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med første rammetillatelse. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, gangveier, trapper, ramper, plasser, lekeareal, barnehageareal, sykkelparkering, beplantning, overvannshåndtering, trær som skal bevares, terrengmurer samt kjøreveier. Utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse.

3.10 Overvann og flom
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Vannkvaliteten i Akerselva må sikres i byggeperioden. Bebyggelsen må sikres mot 200-års flom + 0,5 til 1,0 meter. Dersom underetasje er utsatt for flom må boder og parkering tåle å bli fylt med vann. Det må utarbeides en evakueringsplan for parkeringskjellere.

3.11 Støy og forurensning
Ved søknad om rammetillatelse skal Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for støy T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjene være tilfredsstilt. Masser som skal brukes på uterealer for lek og opphold skal tilfredsstille de normverdiene som gjelder for den mest følsomme arealbruk i henhold til veiledningene fra SFT.

3.12 Tinglyst heftelse gjennom planområdet
Allmennheten skal sikres tinglyst rett til gjennomgang fra Lillogata til friområdet mellom nordre planområde (bygg A, B og C) og søndre planområde (bygg D, E og F).

§ 4. Byggeområde for bolig – bygg A, B, C, D og E.
Det skal etableres boliger innenfor planområdet i bygg A, B, C, D og E.
Bygg B og C mot Lillogata kan trekkes tilbake fra byggelinjen forutsatt at byggelinjen mot Lillogata markeres med en skjermingsmur mot boligenes uteområde. Bygg A, B og C langs Lillogata på maksimalt 7 etasjer skal trappes ned til maksimalt 5 etasjer mot elva.
Bygg D og E skal trappes ned fra maksimalt 6 etasjer mot felles torg til maksimalt 5 etasjer mot Akerselva.
Hver nedtrapping skal ha en inntrekning på minimum 1,7 meter fra ytterkant av underliggende etasje.

§ 5. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage).
Boliger skal etableres over sokkeletasje forutsatt at boligkvalitetskrav i bestemmelsene i forhold til støy og bokvalitet kan oppfylles. Det tillates ikke boliger i sokkeletasje.
Publikumsrettet virksomhet som henvender seg mot fortau skal etableres i sokkeletasje.
Forretning som kan utgjøre maksimalt BRA = 500 m² tillates etablert mot Treschows gate.
Kontorvirksomhet som kan utgjøre maksimalt BRA = 3 000 m² tillates etablert mot Treschows gate.
Barnehage med et innendørs gulvareal på minimum BRA = 600 m² skal etableres i sokkeletasje.

§ 6. Byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (uteområde for barnehage)
Barnehagens uteområde skal opparbeides mellom Lillogata og friområdet mot Akerselva som vist på kart. Støyskjerm skal etableres slik at minimum 2/3 av barnehagens uteareal kommer i grønn støysone. Det tillates utvendige boder på terreng for barnehagen. Disse kan integreres i støyskjermen. Et tuntre som er avmerket på plankartet i barnehagens uteområde, skal bevares.

§ 7. Friområde: park, turvei

Innenfor friområdet avsatt i planen skal det opparbeides turvei langs Akerselvas østre elvebredd fra Treschows gate forbi ny bru over elva og videre nordover langs elvebredden til eksisterende friområde nord for planområdet.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser

Før det kan gis rammetillatelse for første byggetrinn innenfor planområdet skal det foreligge tinglyst rett for allmennheten til å benytte gjennomgang fra Lillogata til friområdet mellom nordre planområde (bygg A, B og C) og søndre planområde (bygg D, E og F).

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor planens nordre utbyggingsområde (bygg A, B og C) skal friområdet med turvei langs Akerselva nord for og inklusiv regulert gangbru være ferdig opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor planens søndre utbyggingsområde (bygg D, E og F) skal friområdet med turvei langs Akerselva syd for og inklusiv regulert gangbru være ferdig opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygg C skal trafikkområde (fortau og annet veiareal) forbi tiltaksområdet langs Lillogata være ferdig opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygg F skal trafikkområde (vei med fortau) langs Treschows gate og Lillogata være ferdig opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan.

Før eller senest samtidig med at det kan gis midlertidig brukstillatelse til bygg F, skal en barnehage på minimum 600 m² være etablert i sokkeletasjen i bygg F mot Lillogata.

Oslo

S-5142

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

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

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

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

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

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

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

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

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

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

Vibrasjoner

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

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

1.3.2 Støy i driftsfasen

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

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

a) Utbyggingsfaser.

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

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

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

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

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

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

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

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

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

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

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

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

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

2.2.1.2 Utnyttelse

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

2.2.1.3 Plassering

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

2.2.1.4 Høyder

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

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

2.2.2.1 Arealbruk

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

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

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

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

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

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

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

2.2.2.5 Utforming

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

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

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

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

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

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

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

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

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

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

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

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

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

3.1.3.1 Arealbruk

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

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

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

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

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

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

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

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

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

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

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

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

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

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

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

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

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

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

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

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

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

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

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

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

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

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

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

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

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

7.4 Fortau

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

7.5 Gangforbindelser

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

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

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

8.1 Overvannsløsning

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

8.2 Utomhusanlegg

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

8.3 Tiltak for nærområdene

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

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

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
LILLOGATA 16

Dato: 06.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513731
8578690

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.223 BNR. 22

Vi viser til bestilling av 20250606 for LILLOGATA 16.

GNR. 223 BNR. 22

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.11.1946.

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

4043 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

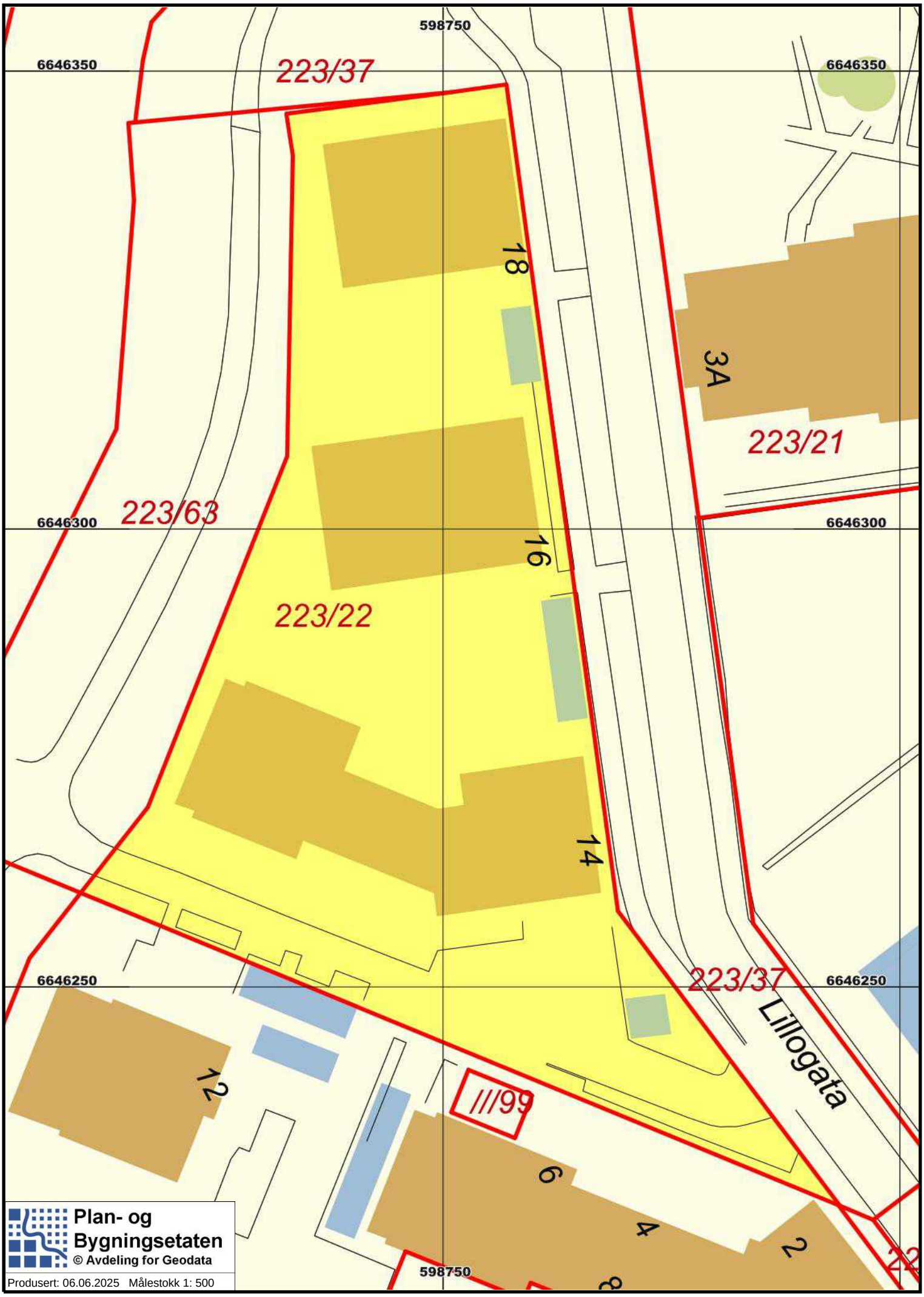
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 06.06.2025 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201002932-64 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nils Peter Sollie	Dato: 14.11.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	Lillogata 14-16-18	Eiendom:	223/22
Tiltakshaver:	Idun industri eiendom c/o Scandinavian Development AS	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

LILLOGATA 14-16-18 – BYGG A, B OG C – 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.

Hafslund Varme AS har i e-post av 12.11.2014 bekreftet at bygningene på gnr.223 bnr.22 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.

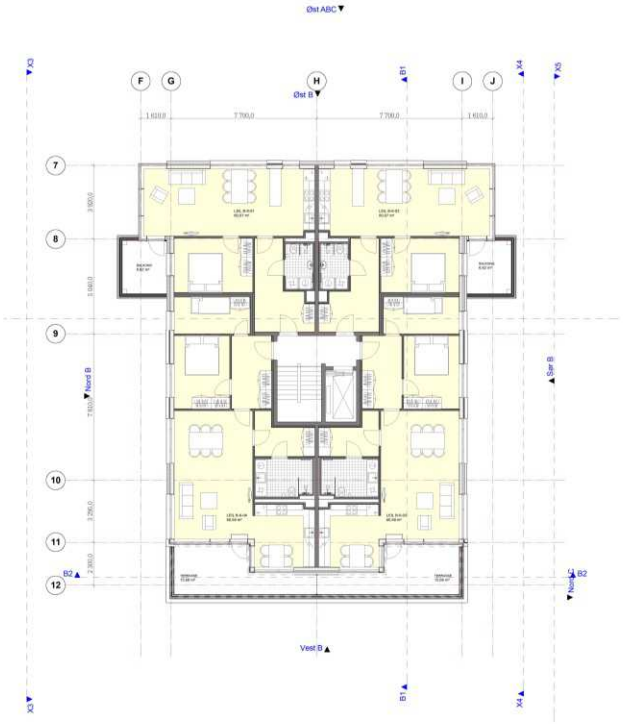
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

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

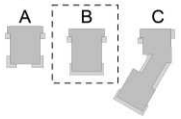
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.11.2014 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Gro Jensen Vig - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Idun industri eiendom c/o Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO, gjert.brun@orkla.no



TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	0530	A20-B60	



Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

4B Arkitekter AS
Olaf Ryes plass 20 0552 Oslo
Telefon 22 99 02 00 epost: 4b@4b.no

IDUN BOLIGPROSJEKT

DATO 16.03.2010

Bygg B-Plan 6

MÅLESTOKK 1:100 (A1)

TEGN EB

KONTR KL

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	0530	A20-B60	

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 223 Bnr.: 22 Fnr.: Snr.: 52

Adresse(r):

Gateadresse:	Lillogata 16
Gatenr:	14322
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0484 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:11.06.2025 kl. 13.05

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/283442-1/200 12.04.2012	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 490 000

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2010/223784-1/200 25.03.2010	ERKLÆRING/AVTALE Allmennheten skal ha fri gjennomgang. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 22
2011/857173-2/200 20.10.2011	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo Plan- og bygningsetaten Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 22
2011/1074326-2/200 22.12.2011	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 22
2011/1074326-3/200 22.12.2011	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: OSLO
KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Gjelder ledninger, kummer ol. lagt
av Oslo Lysverker
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
223 BNR: 22

2011/1074326-4/200
22.12.2011

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Gjelder ledninger, kummer ol. lagt
av Oslo Lysverker
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
223 BNR: 22

GRUNNDATA

2012/148929-1/200 21.02.2012 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 52
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 510/79870

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Oslo

Utskriftsdato: 11.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 11.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-223/22/0/52 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lillogata 16 0484 OSLO
Fakturamottaker:	Rasmussen Børge Lachmanns Vei 35 B 0495 OSLO
Eiernavn:	Rasmussen Børge

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
11.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Grefsenkollveien 12 C H0415
0490 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 223 Bnr 22 Fnr 0 Snr 52

Eiendommens adresse:

Lillogata 16, 0484 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 583 523
Som sekundærbolig:	kr 6 334 090

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Lillogata 16

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 552 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	6 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	14 min 1.1 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
Nydalen Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

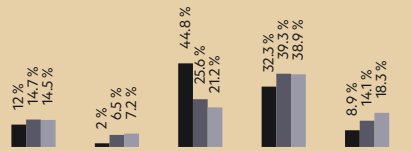
BARNEHAGER

Idun FUS barnehage (0-5 år) 66 barn	1 min 0.1 km
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år... 64 barn	4 min 0.3 km
Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sandakerveien	4 min
Rema 1000 Storo	5 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Tog/t-bane

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	8 min
Bjølsen skole	10 min
Fresh Fitness Storo	5 min
Sandaker Treningssenter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

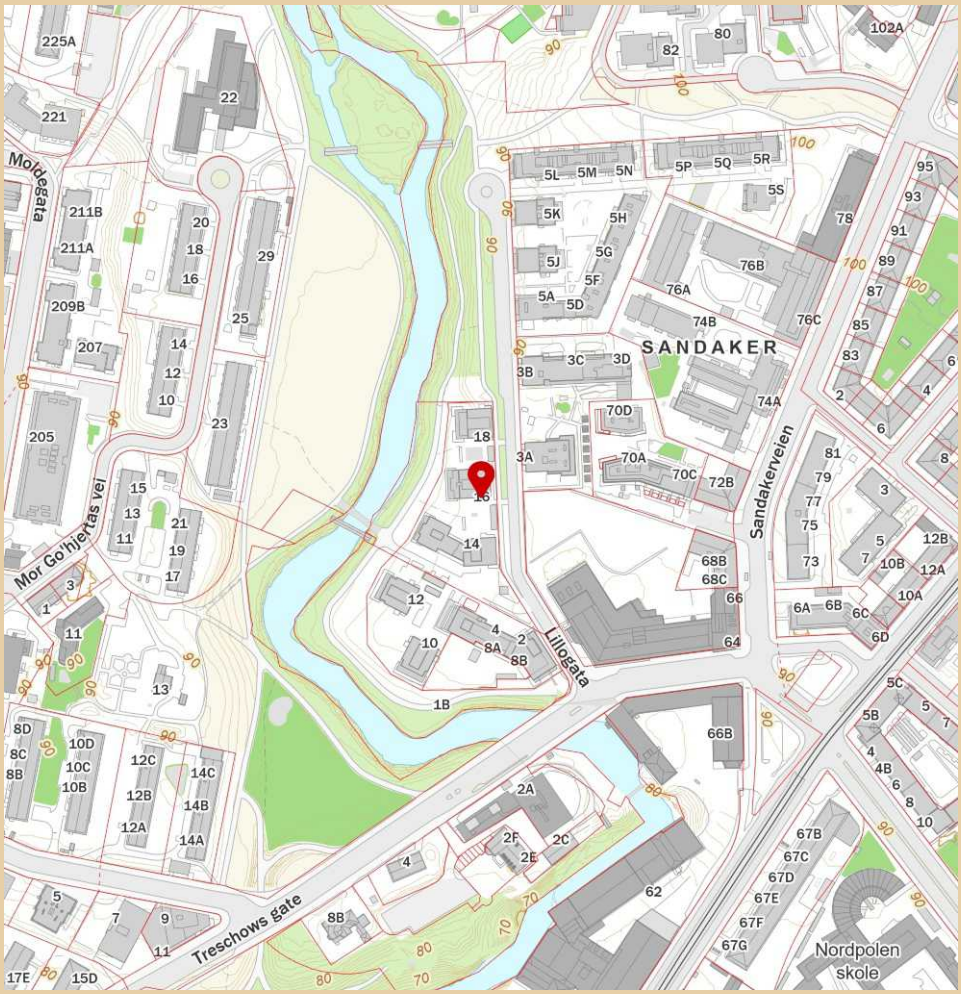
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

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 16, 0484 Oslo
Gnr. 223, Bnr. 22, Snr. 52, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251019

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Kristoffer Sætrum

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 922 68 798

E-post: kristoffer.saetrum@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.
