PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

PARELIUSVEIEN 1D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Formuesverdi

Megleropplysninger

Husordensregler

Vedtekter

Generalforsamling med protokoll 2025

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Pareliusveien 1D , 1177 OSLO
OSLO kommune
gnr. 154, bnr. 54, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 06.01.2026 **Rapportdato:** 06.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4345 **Referansenummer:** AY1106

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i leilighetsbygg oppført i 2010. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i 1.etg og består av entré/gang, 2 bad/wc, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt steinbelagt uteplass på ca. 19 m². I tillegg disponerer leiligheten 2 kjellerboder på ca. 3 m² og 5 m² og 1 garasjeplass med elbil lader. Leiligheten holder god standard og fremstår godt vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2023: Leiligheten ble pusset opp med bla. 1-stav hardwood parkett, overflatebehandling av vegger og himlinger, nye innerdører og listverk m.m
2023: Satt inn Drømmekjøkken kjøkkeinnredning med integrerte hvitevarer
2023: Pusset opp begge bad/wc med mikrosement på overflater og ny baderomsinnredning (unntatt toalett)
2023: Lagt varmefolie i entré og stue/kjøkken
2023: Byttet varmtvannsbereder (Oso FS 120)
2023: Montert innvendig solskjerming (plissegardin) på alle vinduer (Kjells Markiser)
2023-2024: Satt inn nye garderobeskap i begge soverom
2025: Kjøkken - byttet komfyrvakt og lagt opp stikk til micro. Gang - montert spotter i tak og dimmer. Lagt opp til ny stikk i garderoben. Bad - montert spotter i tak med dimmer. Byttet termostat på varmekabler (utført av EL Alliansen AS, samsvarserklæring foreligger).
2025: Installert komfyrvakt (utført av El Alliansen AS).

Selveierleilighet - Byggeår: 2010

UTVENDIG

Gå til side

Boligblokk over 4 etasjer og garasjekjeller oppført i 2010. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Yttervegger i murverk og bindingsverk. Fasader er pusset/malt og kledd med trepanel. Etasjeskillere i betongelementer. Flat takkonstruksjon med innvendig nedløp, antatt tekket med takmembran/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper, repos og gangareal i betong belagt med fliser og malte overflater. Heisadkomst fra garasjekjeller til leilighetens etasjeplan. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2009. Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehulle fra byggeår (Swedoor, B30/35db). Malt terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2011. Utgang fra stue/kjøkken vestvendt hellelagt uteplass på ca. 19 m². Kantstein og tujahekk. Det er montert utelampe på husvegg.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv: 1-stav hardwood parkett i entré/gang, stue/kjøkken og på det ene soverommet. Teppebelegg i hovedsoverom. Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Himling: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré/gang og kjøkken. Malte betongelementer med synlig v-skjøt i stue og begge soverom. Hvite 1-speils innerdører i tre. Hvit innerdør med glassfelt mellom entré/gang og stue/kjøkken. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré/gang. Garderobeskap med malte profilerte fronter i hovedsoverom. Innvendig solskjerming (plissegardin) på alle vinduer.

VÅTROM

Gå til side

Bad/wc v/entré er fra byggeår levert av utbygger. Badet ble pusset opp og modernisert med mikrosement på overflater og ny baderomsinnredning (untatt toalett) i 2023. Gulvet er overflatebehandlet med mikrosement over eksisterende fliser. Vegger overflatebehandlet med mikrosement utenpå eksisterende fliser. Flislagt vegg ved servantinnredning. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med beige glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin. Dusjhjørne rett på gulv med nedsenket dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj.

Bad/wc v/hovedsoverom er fra byggeår levert av utbygger. Badet ble pusset opp og modernisert med mikrosement på overflater og ny baderomsinnredning (untatt toalett) i 2023. Gulvet er overflatebehandlet med mikrosement over eksisterende fliser. Vegger overflatebehandlet med mikrosement utenpå eksisterende fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Veggmontert servantmøbel med hylle, 2 stk keramiske servanter, 2 stk ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, innfellbar glassdør, dusjbatteri, regndusj og håndusj.

KJØKKEN

Gå til side

Drømmekjøkkenet fra 2023. Takhøy kjøkkeninnredning med beige glatte fronter og lyse Silestone benkeplater. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Underlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Integrert AEG oppvaskmaskin, Siemens stekeovn, AEG kjøle -/fryseskap, Temptech vinskap og Bora induksjonstopp med integrert kullfilter. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

120 liter Oso varmtvannsbereder fra 2023 lokalisert i hjørne/kjøkkenbenk (type Oso FS 120). Det ligger sensor rundt bereder som er tilknyttet waterguard. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system. Vannfordelerskap rør-i-rør system er lokalisert i skyvedørsgarderobe i entré/gang med overløp til våtromsgulv. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er av soil-/støpejern. Mekanisk avtrekk med frisklufttilførsel via ventiler i yttervegger. Elektrisk oppvarming .Varmefolie i entré/gang og stue/kjøkken. Varmekabler på begge bad/wc. Downlights i entré/gang, kjøkken og på begge bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Altibox kabel-tv og internett tilknytning. 400V TN-C-S systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Hovedsakelig skjult jordet el-anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i entré/gang: 63 A hovedsikring og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Leiligheten har sprinkleranlegg, røykdetektor og brannslange.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

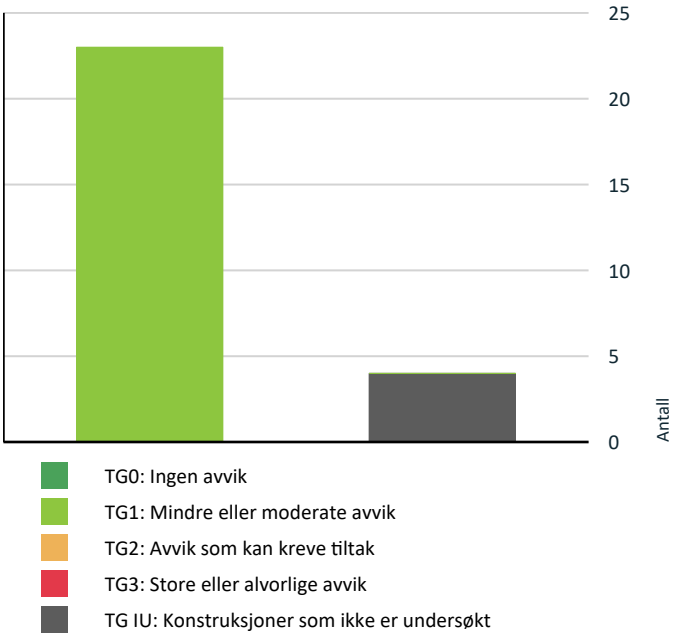
Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc 1 > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2010

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2009. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehulle fra byggeår (Swedoor, B30/35db). Malt terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2011. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken vestvendt hellelagt uteplass på ca. 19 m². Kantstein og tujahekk. Det er montert utelampe på husvegg.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 4 etasjer og garasjekjeller oppført i 2010. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Yttervegger i murverk og bindingsverk. Fasader er pusset/malt og kledd med trepanel. Etasjeskillere i betongelementer. Flat takkonstruksjon med innvendig nedløp, antatt tekket med takmembran/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper, repos og gangareal i betong belagt med fliser og malte overflater. Heisadkomst fra garasjekjeller til leilighetens etasjeplan. Ukjent type og mengde isolasjon.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stav hardwood parkett i entré/gang, stue/kjøkken og på det ene soverommet. Teppebelegg i hovedsoverom

Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater)

Himling: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré/gang og kjøkken. Malte betongelementer med synlig v-skjøt i stue og begge soverom

Vedlikehold: Leiligheten ble pusset opp i 2023. Fremstår godt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 1 Innvendige dører

Hvite 1-speils innerdører i tre. Hvit innerdør med glassfelt mellom entré/gang og stue/kjøkken. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører i entré/gang. Garderobeskap med malte profilerte fronter i hovedsoverom. Innvendig solskjerming (plissegardin) på alle vinduer.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Bad/wc v/entré er fra byggeår levert av utbygger. Badet ble pusset opp og modernisert med mikrosement på overflater og ny baderomsinnredning (unntatt toalett) i 2023. Det foreligger dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger overflatebehandlet med mikrosement utenpå eksisterende fliser. Det er påført epoksy bak mikrosement i våtsoner iflg. eier. Flislagt vegg ved servantinnredning. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC 1

Tilstandsrapport

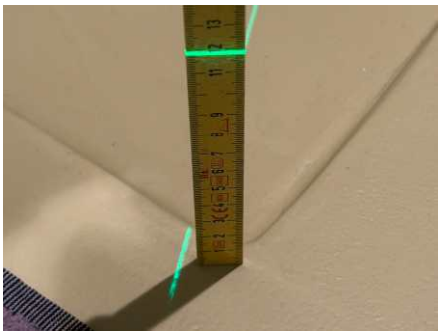
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er overflatebehandlet med mikrosement over eksisterende fliser. Det er påført epoksy bak mikrosement i våtsoner iflg. eier. Det ble målt ca. 43 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedsenket dusjsone. Ca. 18 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Fallforhold ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 118 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 143 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig mansjett/membran i sluk. Det er lagt toppmembran/smøremembran i 2010. Det ble lagt epoksy i våtsoner og mikrosement i 2023 iflg. tidligere eier.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

1.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med beige glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og

Tilstandsrapport

belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin. Dusjhjørne rett på gulv med nedsenket dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg. Ny baderomsinnredning i 2023. Toalett er fra byggeår.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD/WC 1

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets dusjsone vender mot yttervegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner/symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Bad/wc v/hovedsoverom er fra byggeår levert av utbygger. Badet ble pusset opp og modernisert med mikrosement på overflater og ny baderomsinnredning (unntatt toalett) i 2023. Det foreligger dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger overflatebehandlet med mikrosement utenpå eksisterende fliser. Det er påført epoksy bak mikrosement i våtsoner iflg. eier. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Våtrommet har vindu med vinduspost/omramming overflatebehandlet med mikrosement i våtsone (utenfor dusjsone).

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er overflatebehandlet med mikrosement over eksisterende fliser. Det er påført epoksy bak mikrosement i våtsoner iflg. eier. Det ble målt ca. 30 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 95 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 125 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig mansjett/membran i sluk. Det er lagt toppmembran/smøremembran i 2010. Det ble lagt epoksy i våtsoner og mikrosement i 2023 iflg. tidligere eier.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

1.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Veggmontert servantmøbel med hylle, 2 stk keramiske servanter, 2 stk ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, innfellbar glassdør, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg. Ny baderomsinnredning i 2023. Toalett er fra byggeår.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD/WC 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets dusjsone vender mot yttervegg, tilstøtende kjøkken og tilstøtende entré med vannfordelerskap/røranlegg, fysisk hindring. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner/symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Drømmekjøkkenet fra 2023. Takhøy kjøkkeninnredning med beige glatte fronter og lyse Silestone benkeplater. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Underlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Integrert AEG oppvaskmaskin, Siemens stekeovn, AEG kjøle-/fryseskap, Temptech vinskap og Bora induksjonstopp med integrert kullfilter. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil. Vann- og avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.

Ingen synlig/merkbar slitasje. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Induksjonstopp med integrert kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast av typen rør-i-rør system. Vannfordelerskap rør-i-rør system er lokalisert i skyvedørsgarderobe i entré/gang med overløp til våtromsgulv. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.



Vannfordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er av soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

TG 1 Varmtvannstank

120 liter Oso varmtvannsbereder fra 2023 lokalisert i hjørne/kjøkkenbenk (type Oso FS 120). Det ligger sensor rundt bereder som er tilknyttet waterguard. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk


Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming. Varmefolie i entré/gang og stue/kjøkken. Varmekabler på begge bad/wc. Downlights i entré/gang, kjøkken og på begge bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Altibox kabel-tv og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

400V TN-C-S systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Hovedsakelig skjult jordet el-anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i entré/gang: 63 A hovedsikring og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles el-tavle/skap i fellesareal. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010 Nyinstallasjon i 2010 ble utført av Valkyrien Elektro Installasjon AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2010: Nyinstallasjon utført av Valkyrien Elektro Installasjon AS.
   2025: Kjøkken - byttet komfyrvakt og lagt opp stikk til micro. Gang - montert spotter i tak og dimmer. Lagt opp til ny stikk i garderoben. Bad - montert spotter i tak med dimmer. Byttet termostat på varmekabler. Utført av EL Alliansen AS, samsvarserklæring foreligger. 2025: Installert komfyrvakt. Utført av El Alliansen AS, samsvarserklæring foreligger.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

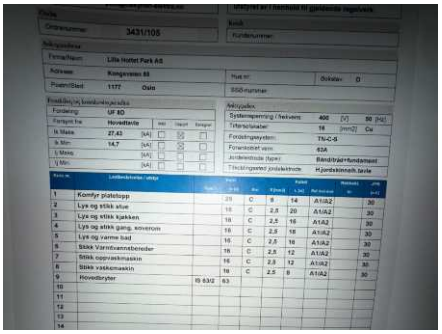
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Sikringsskap

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

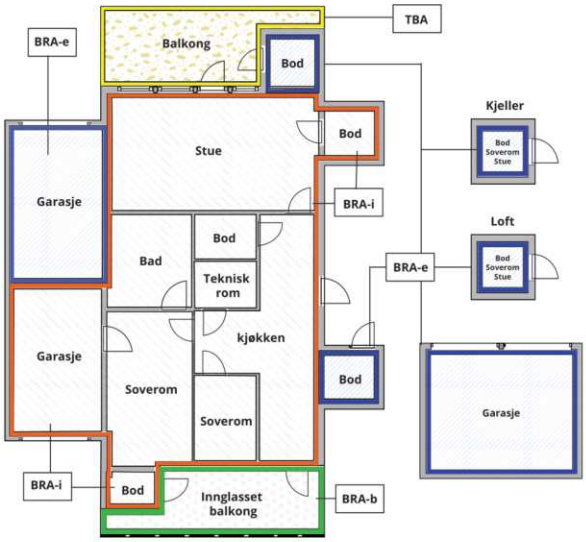
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	69			69	19
Kjeller		8		8	
SUM	**69**	**8**			**19**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré/gang, bad/wc 1, bad/wc 2, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Kjellerbod 1, kjellerbod 2	

Kommentar

1.Etasje: Entré/gang, 2 bad/wc, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt steinbelagt uteplass på ca. 19 m² (TBA)

Kjeller: 2 kjellerboder på ca. 3 m² og 5 m² (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet	69	0

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Kaja Arnevik Aadnøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	154	54		8	2982.9 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Pareliusveien 1D

Hjemmelshaver
Kaja Arnevik Aadnøy og Joachim Haagensen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
Eierseksjonssameiet Lille Holtet Park	70 / 3135	Olavesen & Co Eiendomsforvaltning AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i leilighetsbygg beliggende i et veletablert og attraktivt boligområde på Holtet i Nordstrand i Oslo kommune. Kort avstand til daglig servicetilbud, barnehager, skoler, samt offentlig kommunikasjon med T-bane-, trikk-, og bussforbindelser. Nærhet til Holtet og Sæter handelssenter, samt Lambertseter kjøpesenter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter på Ekeberg og i Østmarka med tur-/ lysløyper, samt friluftsområder og flere badestrender ved Oslofjorden. I nærmiljøet finnes idrettspark og idrettsklubber og treningssenter, Ekeberg husdyrpark og rideskole m.m.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 2.983 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, samt asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Inkl. bla. drift og vedlikehold av sameiet, felles strøm, kommunale avgifter, forretningsførsel/regnskap, felles bygningsforsikring, kabel-tv, innleid vaktmester m.m.

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 2 kjellerboder på ca. 3 m² og 5 m² (merket nr. 8).

Parkering: Med boligen følger 1 garasjeplass med elbil lader i felles underjordisk garasjeanlegg. Automatisk portåpner. Heis fra garasjeanlegget og opp til leiligheten. Forøvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Eierseksjonssameiet Lilleholtet Park består av 30 boligseksjoner.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	80227107			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	06.01.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	06.01.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	06.01.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	
2	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AY1106

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260004

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kaja Arnevik Aadnøy	Joachim Haagensen

Gateadresse
Pareliusveien 1D

Poststed	Postnr
OSLO	1177

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 4

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: 38260004

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen parkeringsplass i parkeringshus med ladeboks.

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: 38260004

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260004

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: 38260004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
joachim Haagensen	8cd1eae073481c95d1bf4c137a13b8516b074302	08.01.2026 14:37:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kaja Aadnøy	c5eb038e2eac0a2c99611c811ed4a36fbd1aaa8b	04.01.2026 16:35:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260004

→ 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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 154 Bnr.: 54 Fnr.: Snr.: 8

Adresse(r):

Gateadresse:	Pareliusveien 1 D
Gatenr:	15501
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1177 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:09.01.2026 kl. 09.48

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

2025/1166879-1/200 01.10.2025 09:02	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: Omsetningstype: Fritt salg HAAGENSEN JOACHIM F.NR: IDEELL: 1/2 AADNØY KAJA ARNEVIK F.NR: IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/6581-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

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.

2009/117260-1/200 18.02.2009	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon nr. 1355 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 54
2015/762785-1/200 24.08.2015	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: NEPTUNE BOLIG 2 AS ORG.NR: 991 741 550 Avtale om frivillig grunnavståelse Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2025/1166880-1/200 01.10.2025 09:02	PANTEDOKUMENT
2026/6581-1/200 05.01.2026 09:05	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 9 750 000 Panthaver: PANORAMA EIENDOMSMEGLING AS ORG.NR: 990 329 923 ELEKTRONISK INNSENDT

2026/6581-2/200 05.01.2026 09:05	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: PANORAMA EIENDOMSMEGLING AS ORG.NR: 990 329 923 ELEKTRONISK INNSENDT

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:

1917/912318-1/105 01.06.1917	BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 54
1950/12603-1/105 20.11.1950	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Dok. tgl. m/dbnr. 12603 - 12604 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 54
1964/7172-1/105 05.06.1964	BESTEMMELSE OM VEG Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 54

1964/10005-1/105 07.08.1964	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 54
1964/10006-1/105 07.08.1964	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 54
1976/26028-1/105 23.11.1976	SKJØNN Overført fra gnr 155 bnr 12 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 54

GRUNNDATA

2009/888300-1/200 20.11.2009	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 8 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning og grunn Sameiebrøk: 70/3135
2012/49186-1/200 18.01.2012	** DIVERSE PÅTEGNING Reseksjonering uten endring i grunnboken Vedrørende bytte av garasjeplass mellom snr. 10 og snr. 19

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601203051
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
091248	BYE STEIN	H0101	PARELIUSVEIEN 1 D, 1177 OSLO
201032	HOLMEN ODD	H0202	PARELIUSVEIEN 1 C, 1177 OSLO
060435	HOLMEN MARY	H0202	PARELIUSVEIEN 1 C, 1177 OSLO
161050	BYE EVA BARÅS	H0101	PARELIUSVEIEN 1 D, 1177 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	154	54

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

17.01.2012
Bente Hansen

Doknr: 49186 Tinglyst: 18.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/49186/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 14:36

Side 1 av 11

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

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	154	54		10+19

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
161050 [redacted]	Bye Eva Barås	10	1/2
091248 [redacted]	Bye Stein	10	1/2
060435 [redacted]	Holmen Mary	19	1/2
201032 [redacted]	Holmen Odd	19	1/2

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	109	BG	11	B	93	B	21	B	93	B	31			
2	B	100	BG	12	B	111	B	22	B	111	B	32			
3	B	73	B	13	B	93	B	23	B	155	B	33			
4	B	69	B	14	B	111	B	24	B	146	BG	34			
5	B	82	B	15	B	155	B	25	B	138	BG	35			
6	B	78	B	16	B	70	BG	26	B	93	B	36			
7	B	190	B	17	B	50	BG	27	B	111	B	37			
8	B	70	BG	18	B	105	BG	28	B	93	B	38			
9	B	50	BG	19	B	93	B	29	B	111	B	39			
10	B	116	BG	20	B	111	B	30	B	155	B	40			
SUM BRØK		937		SUM BRØK		992		SUM BRØK		1206		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 3135 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Seksjon 10 og seksjon 19 bytter tilleggsareal garasjeplass. Ingen endring i nevner.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 22/12-2011
Ketil

Signaturer

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

Stein Bye Odd Holmen Mary Holmen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 17/11-11		Eva Barås Bye	
Oslo 16/11-11		Stein Bye	
Oslo 14/12-11		Mary Holmen	
Oslo 12/12-11		Odd Holmen	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

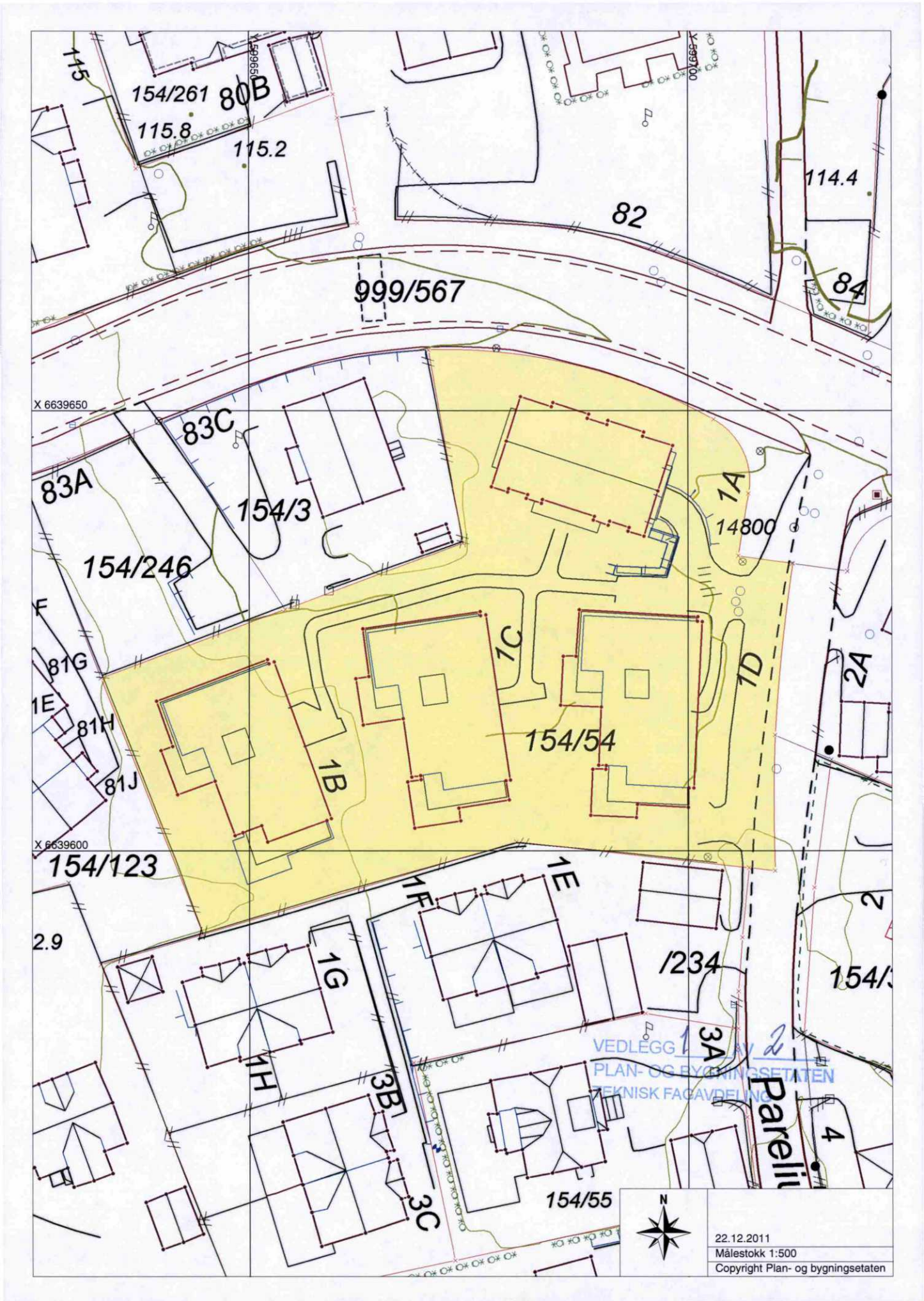
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
154	54		10 og 19	**i Oslo kommune**

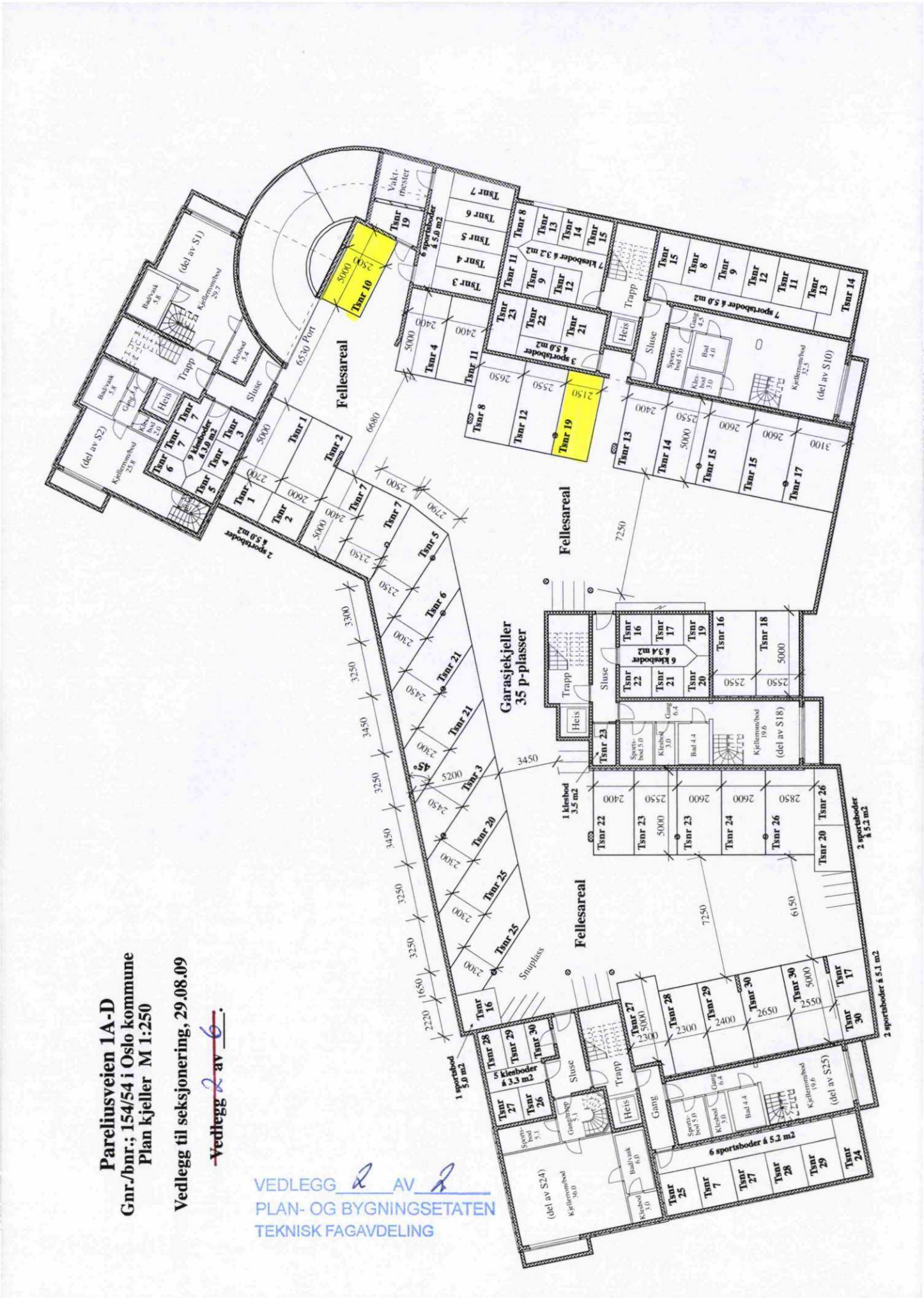
Dato	Underskrift	Stempel
12/1-12		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

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

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


115
154/261
80B
115.8
115.2
82
114.4
84
999/567
X 6639650
83C
83A
154/3
154/246
F
81G
1E
81H
81J
1A
14800
1C
1D
2A
154/54
1B
X 6639600
154/123
1F
1E
2.9
1G
/234
3A
1H
3B
3C
154/55
Pareliu
4
N
22.12.2011
Målestokk 1:500
Copyright Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Pareliusveien 1A-D
Gnr./bnr.: 154/54 i Oslo kommune
Plan kjeller M 1:250
Vedlegg til seksjonering, 29.08.09
~~Vedlegg 2 av 6~~.
Garasjekjeller
35 p-plasser
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal
Snuplass
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	154	54		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
250948[redacted]	KARIN SYNNØVE BRAATHEN		1/2
080849[redacted]	ARILD BRAATHEN		1/2

Doknr: 888300 Tinglyst: 20.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	109	BG	11	B	93	B	21	B	93	B	31			
2	B	100	BG	12	B	111	B	22	B	111	B	32			
3	B	73	B	13	B	93	B	23	B	155	B	33			
4	B	69	B	14	B	111	B	24	B	146	BG	34			
5	B	82	B	15	B	155	B	25	B	138	BG	35			
6	B	78	B	16	B	70	BG	26	B	93	B	36			
7	B	190	B	17	B	50	BG	27	B	111	B	37			
8	B	70	BG	18	B	105	BG	28	B	93	B	38			
9	B	50	GB	19	B	93	B	29	B	111	B	39			
10	B	116	BG	20	B	111	B	30	B	155	B	40			
SUM BRØK		937		SUM BRØK		992		SUM BRØK		1206		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 3135 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

5. Egenerklæring

17/11-09 Rettet etter avtale med Lasse Rosvus. MaRo

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 14/10-09	Lasse Røsnes	Etter fullmakt:	LASSE RØSNES
Oslo 12/10-09	Tollef Svenkerud	Lille Holtet Park	TOLLEF SVENKERUD
		OG FIRMAATTEST	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

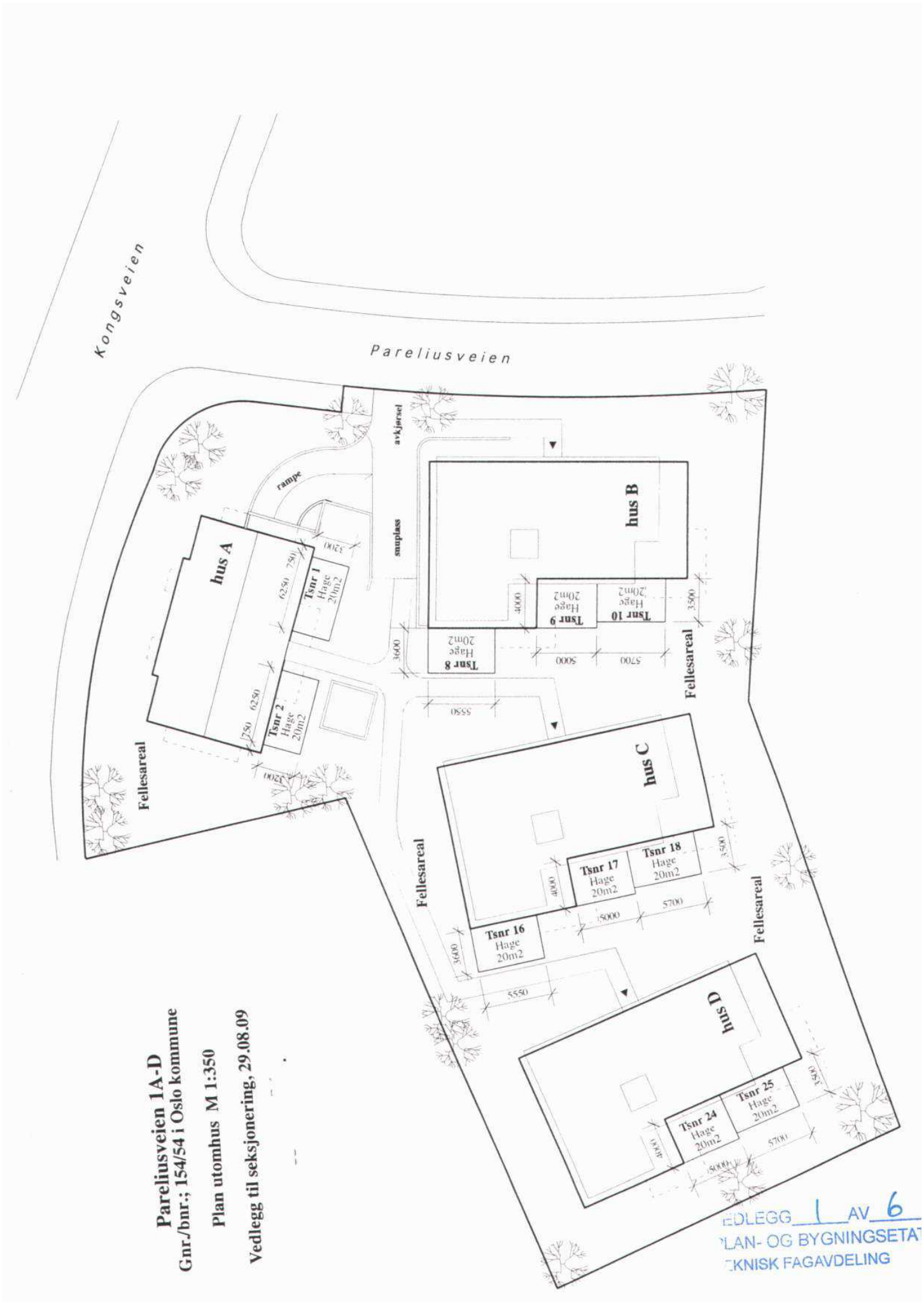
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
154	54		1-30	**i Oslo kommune**

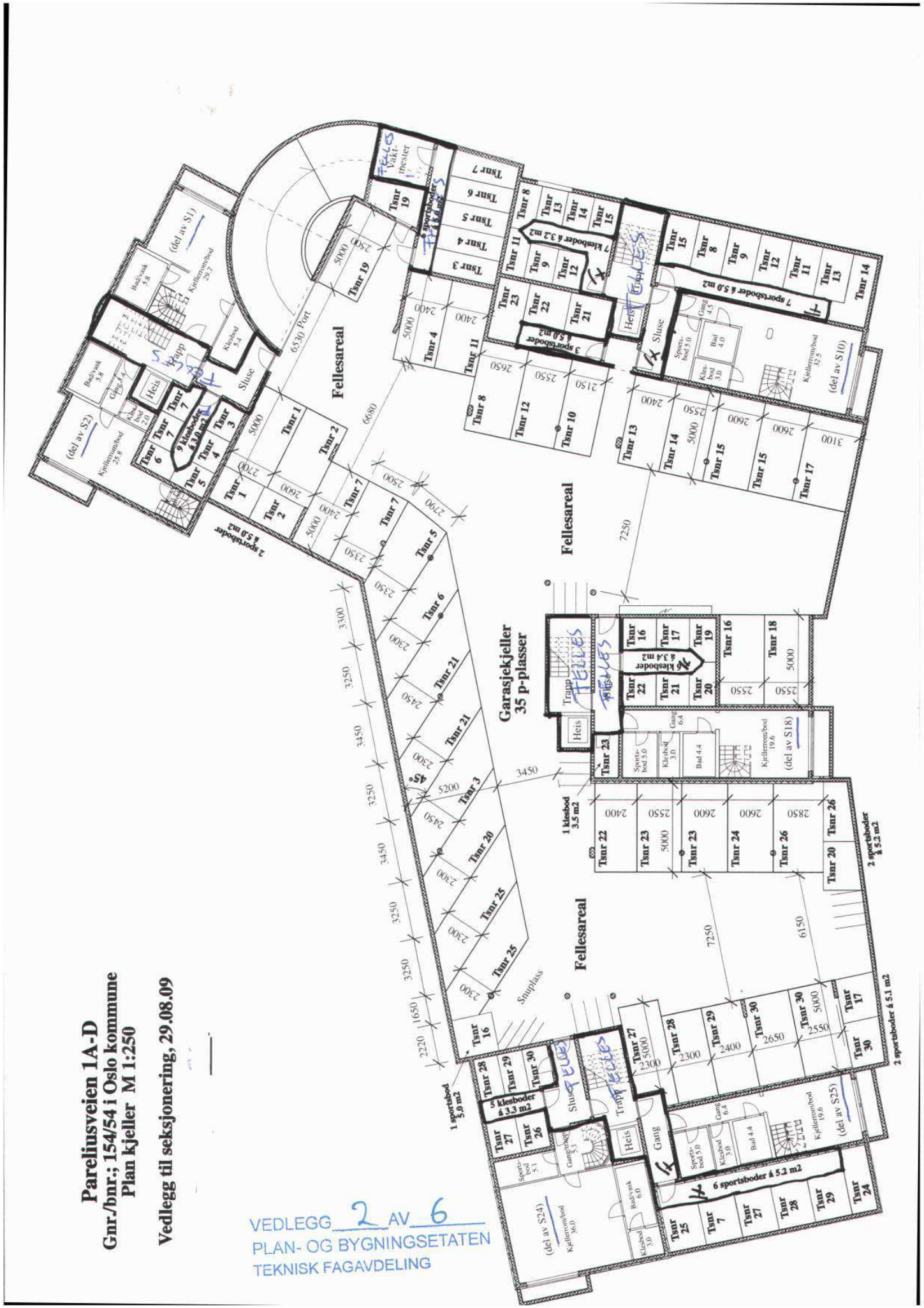
Dato	Underskrift	Stempel
18/11-2009	Bård Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

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

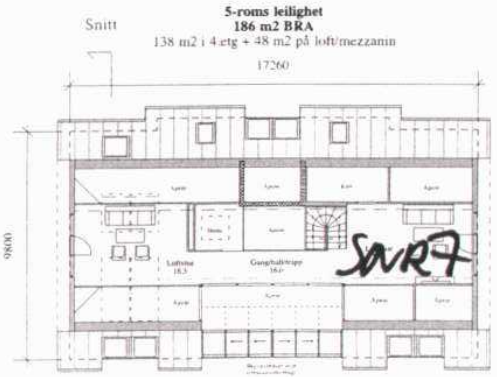
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Kongsveien
Pareliusveien
avkjørsel
snuplass
rampe
hus A
hus B
hus C
hus D
Tsnr 1 Hage 20m2
Tsnr 2 Hage 20m2
Tsnr 8 Hage 20m2
Tsnr 9 Hage 20m2
Tsnr 10 Hage 20m2
Tsnr 16 Hage 20m2
Tsnr 17 Hage 20m2
Tsnr 18 Hage 20m2
Tsnr 24 Hage 20m2
Tsnr 25 Hage 20m2
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal
Pareliusveien 1A-D
Gnr./bnr.; 154/54 i Oslo kommune
Plan utomhus M 1:350
Vedlegg til seksjonering, 29.08.09
VEDLEGG 1 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING

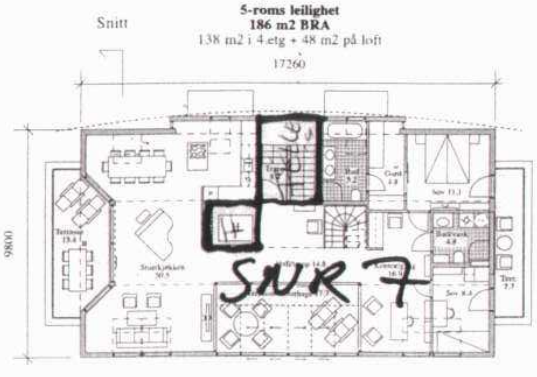

Pareliusveien 1A-D
Gnr./bnr.; 154/54 i Oslo kommune
Plan kjeller M 1:250
Vedlegg til seksjonering, 29.08.09
Fellesareal
Garasjekjeller
35 p-plasser
Fellesareal
Fellesareal
Sluss
Trapp
Heis
Gang
Snuplass
6530 Port
6680
7250
6150
3450
5200
45°
6 sportsboder á 5.2 m2
2 sportsboder á 5.2 m2
2 sportsboder á 5.1 m2
1 sportsbod 5.0 m2
5 klesboder á 3.3 m2
1 klesbod 3.5 m2
VEDLEGG 2 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

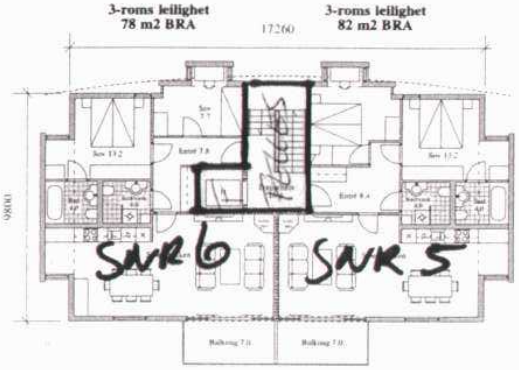
Attestert kopi av dok.nr. 2009/888300/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:53



plan loft / mezzanin



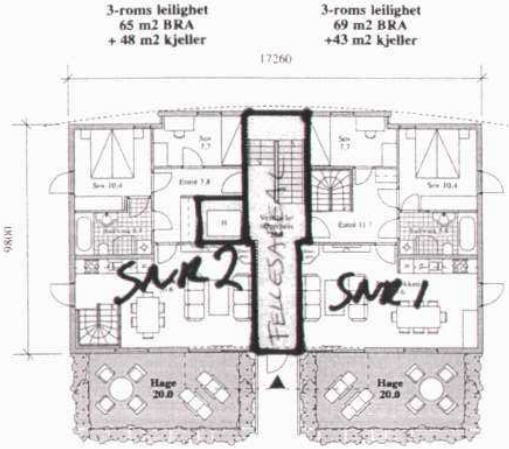
plan 4. etg



plan 3. etg



plan 2. etg



plan 1. etg

B	Revidert 4.et og loft, ref. endringsøknad.	270209	LH
A	Revidert hager.	280408	LH
REVISJON	TEKST	DATO	SIGN.

TILTAK: **Kongsveien 83B og 85, 1177 Oslo, nybygg leiligheter.**
GNR./BNR.: 154/99 og 154/54.

TILTAKSHAVER: **Lille Holtet Park AS**
Boks 1357 Vika, 0113 Oslo

TEGNING: **Planer hus A.**
Søknad om rammetillatelse

DATO	ANS. PROSJ.	ANS. KONTR.	FIL NR.	MÅL	TEGN.NR.	REVISJON
280408	LH	LH	K85-270209	1:200	A11	B

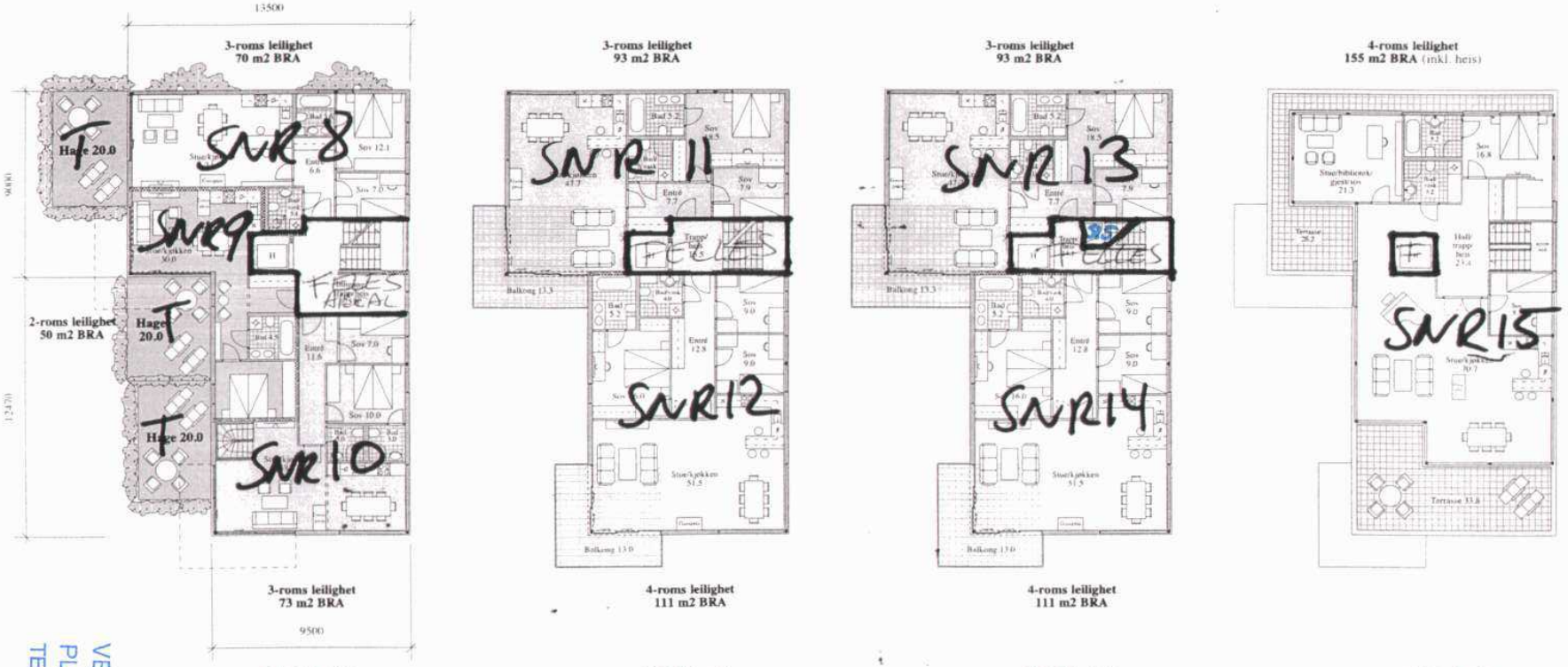
ANSVARLIG SØKER
STREKEN ARKITEKTER AS
HEGDEHAUGSVEIEN 22B 0167 OSLO TLF: 23 19 77 99 FAX: 22 69 78 30
Email: leon@streken-arkitekter.no

VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tagdiusveien 9A, GNR 154, BNR 54 i OSLO.
VEDLEGG TIL SEKSJONERING 29.08.04

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2009/888300/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:53



plan 1. etg | plan 2. etg | plan 3. etg | plan 4. etg

VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kongsveien 1B, GNR 154, BNR 54 i Oslo
TILLEGG TIL SEKSJONERING 29.08.09

REVISJON	TEKST	DATO	SIGN.
A	Revidert hager og leilighet 70m2 1etg.	280408	LH

TILTAK: **Kongsveien 83B og 85, 1177 Oslo, nybygg leiligheter.**
GNR./BNR.: 154/99 og 154/54

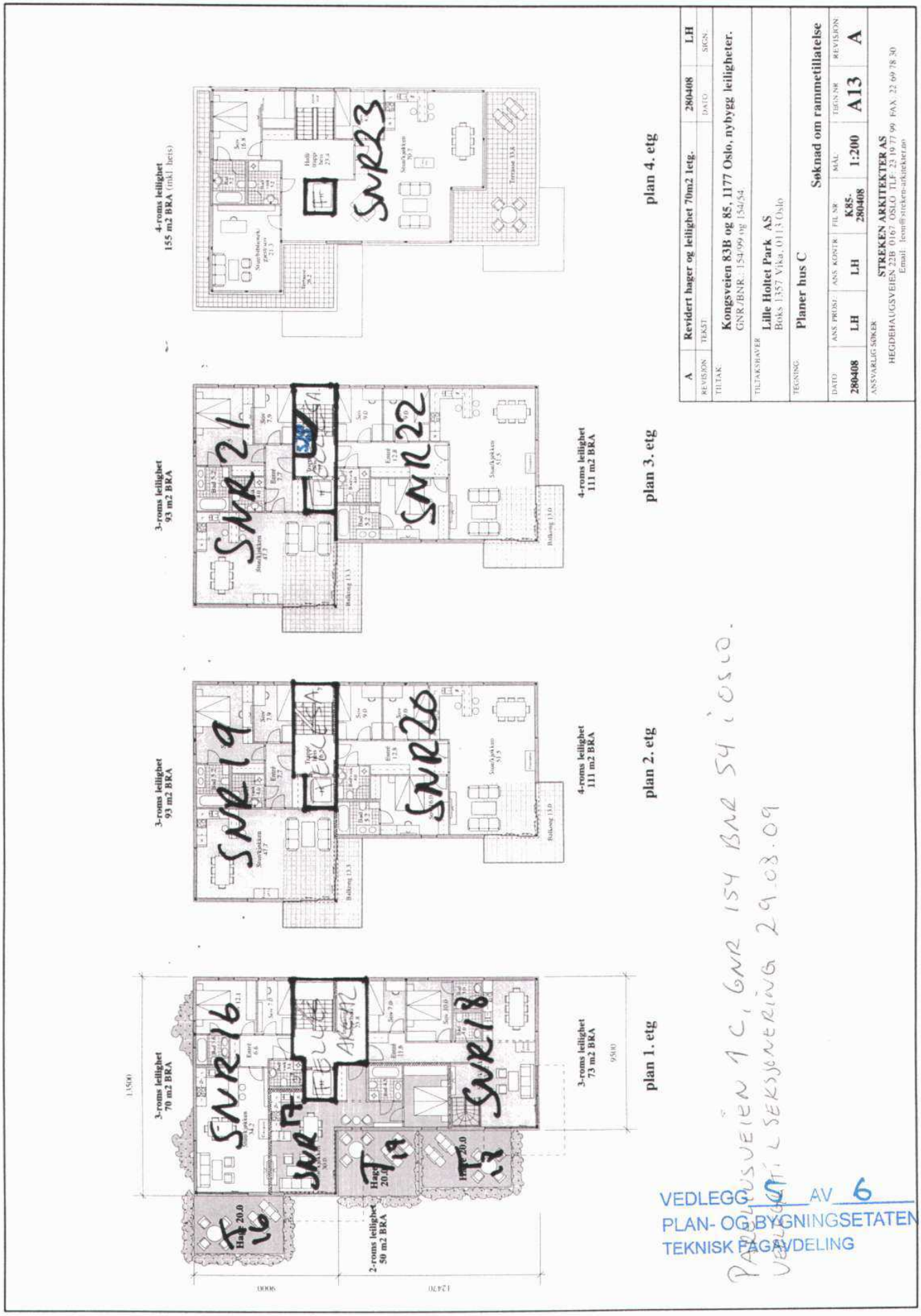
TILTAKSHAVER: **Lille Holtet Park AS**
Boks 1357 Vika, 0113 Oslo

TEGNING: **Planer hus B**
Søknad om rammetillatelse

DATO	ANS. PROSJ.	ANS. KONTR.	FIL NR	MÅL	TEGN.NR	REVISJON
280408	LH	LH	K85-280408	1:200	A12	A

ANSVARLIG SØKER
STREKEN ARKITEKTER AS
HEGDEHAUGSVEIEN 22B 0167 OSLO TLF: 23 19 77 99 FAX: 22 69 78 30
Email: leon@streken-arkitekter.no

Side 7 av 9



VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PÅ KONGSVEIEN 1 C, GNR 154 BNR 54 I OSLO.
VEDLEGG TIL SEKSJONERING 29.08.09



Kongsveien 10, GNR 154, BNR 54 1050
Tillegg til søknaden 29.03.09

VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Skatteetaten

Dato
08.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HÅKON WEIBERG
Vammaveien 79 H0101
1813 ASKIM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 154 Bnr 54 Fnr 0 Snr 8

Eiendommens adresse:

Pareliusveien 1D, 1177 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 520 191
Som sekundærbolig:	kr 6 080 763

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
38260004	05.01.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Pareliusveien 1D, 1177 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Kaja Arnevik Aadnøy Joachim Haagensen
Eiendom:	gnr. 154, bnr. 54, snr. 8 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Panorama

Håkon Weiberg
Eiendomsmegler

Eiendomsmegler Håkon Weiberg | +47 41 76 80 90 | hakon.weiberg@privatmegleren.no

Panorama Eiendomsmegling AS | Postboks 73, Bekkelagshøgda | 1109 OSLO

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 154, bnr. 54, snr. 8 i Oslo
Adresse: Pareliusveien 1D, 1177 OSLO
Onr. 38260004

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4 491,-

Felleskostnader inkluderer Drift og vedlikehold, felles strøm, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsfører / regnskap, kabeltv / bredbånd, innleid vaktmester, se ellers innkalling til årsrmøte og regnskapsopplysninger.

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	812,-
avdrag	Kr	230,-
og driftsutgifter	Kr	3 449,-

Utestående krav: 0,- pr 06.01.2026

Forsikret i Gjensidige Polisenr 80227107 Forfall 01.04.2025 Betalt ja

Andel felles gjeld kr.	117 752,-	pr	01.09.2025	
Långiver / lånenr.	DNB	12139839720	16366718129	15160586505
Lånets totale saldo	2 612 840,-	pr	01.10.2025	
Lånetype	Alle lån	annuitet		Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats	7,05	pr	31.12.2025	
Dato siste termin	2030/43/45			

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 44 058,- pr 31.12.2024
Total formue kr. 1 973 142,- pr 31.12.2024

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det er gjennomført utbedringer av fasade i 2020, andre utbedringer i 2023 og vinduer i 2025. Snr 8 er med på alle felles lån til finansiering av utbedringene.
Se for øvrig innkalling til årsmøte 2024 / 2025 med styrets driftsrapport. Felleskostnader øket sist fra 01.07.2025 med 7 % og vurderes løpende i forhold til prisstigning på sameiet faste driftsavtaler og behov for vedlikehold.
Det er foreløpig ikke besluttet økning av fellesutgifter i 2026.

Eiendomsmegler Håkon Weiberg | +47 41 76 80 90 | hakon.weiberg@privatmegleren.no

Panorama Eiendomsmegling AS | Postboks 73, Bekkelagshøgda | 1109 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Det er gjennomført utbygging i nærområdet, tidligere nabovarsler kan ettersendes om ønskelig.

Eventuell annen informasjon:

Høy formue skyldes for det meste sameiets krav mot seksjonseiere gjeldene lån da lånene er individualisert. Seksjonens andel av felles lån kan om ønskelig innfris.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	--
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja, styret varsles
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja, se husordensregler
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja, konf selger

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6 725,-
Innhenting av opplysninger	Kr	6 140,-
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		1503 54 97452

Styreleder i sameiet

Navn:	Elin Malmström Elverhøy
Adresse:	Pareliusveien 1A, 1177 Oslo
Telefon:	95757935
Fax:	

PRIVATMEGLEREN

E-post: elin.elverhoy@jd.dep.no

Send svar til: cs@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 07.01.2026 / Oslo

Med vennlig hilsen

Nor Forvaltning AS

FORRETNINGSFØRSEL OG EIENDOMSDRIFT

Paul Normann
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
mob. 950 79 533
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

Paul Normann (sign)

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

Husordensregler
for
Sameiet Lille Holtet Park

Gjeldende fra 01.09.2010

Sameiet Lille Holtet Park skal være et trygt og trivelig sted å bo. Det er viktig at alle beboere tar ansvar for dette, og bidrar til å skape et godt miljø.

§ 1
Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Beboer er erstatningspliktig for all skade som oppstår som følge av mangel på aktsomhet, eller brudd på ordensreglene.

§ 2
Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 3
Fellesarealer

Enhver forurensning av fellesarealer er forbudt. Fellesarealer må ikke belemres med gjenstander som beboere eier. Dersom fellesarealer benyttes til å utføre ulike typer arbeid av beboer, er beboer ansvarlig for daglig rydding av det aktuelle området.

Tøy og tepper skal ikke luftes, tørkes eller bankes fra vinduer.

Felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Vinduer i trapper, oppganger og korridorer skal ikke stå åpne om natten. De skal heller ikke stå åpne under værforhold som nedbør eller blåst. Hvis beboer åpner vinduer i trapper, oppganger, korridorer eller andre fellesrom, blir beboer erstatningspliktig dersom skade oppstår.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på sameiets uteområder.

Sykler skal plasseres på anviste sykkelparkeringsplasser inne og ute. Sykler skal ikke hensettes i trappeoppganger.

Parkeringsplass/snuplass utenfor hus D benyttes av vaktmester og er ellers kun til av og pålessing. Motor skal slås av når man står på plassen av hensyn til tilliggende leiligheter.

§ 4
Avfallshåndtering

Beboerne skal forholde seg til sameiets avfallsinstruks.

Søppel skal legges i anvist beholder. Dersom beholderne er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Pappesker skal brettes flate før de kastes. Avfall skal ikke settes utenfor beholderne.

Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Ved større avfallsmengder, som for eksempel ved oppussing, skal dette meldes til styret i forkant og fjernes uten unødig opphold. Dersom styret finner det nødvendig kan slikt avfall fjernes for beboers regning i tilfeller der avfallsrutinene ikke overholdes.

§ 5
Boder og fellesrom i gang og kjeller

Det skal ikke brukes levende lys eller fyrstikker i boder og fellesrom.

Lagring i boder skal ikke sperre for lufteventiler.

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§ 6
Fasader og balkonger

Det er ikke tillatt å male vinduer og vegger.
Utforming og montasje av blomsterkasser på rekkverk, persienner, markiser etc skal være ensartet og godkjennes av styret.

§ 7
Parkering

Parkeringsplassene er fordelt på de ulike leilighetene. Det er ikke tillatt å parkere på andres plasser uten forutgående avtale.
Det er ikke tillatt å parkere og forlate bilen utenfor oppmerkede parkeringsplasser.

På parkeringsplassene er det ikke tillatt å henstille dekk eller annet løsøre verken på gulv eller opphengt på vegg.

§ 8
Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET LILLEHOLTET PARK

I - BOLIGSEKSJONER OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 30 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 20.11.2009.

Sameiet har som formål å ivareta felles interesser og administrasjonen av eiendommen i Pareliusveien 1 A, B, C og D, Gnr. 154 og Bnr. 54 i Oslo kommune.

II - ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den boligen som er knyttet til bruksretten. Garasjeplasser og kjellerboder er seksjonert som tilleggsareal til seksjonene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsettes av årsmøtet.

Følgende seksjoner er medeiere i gassanlegget i Sameiet Lilleholtet Park :
Snr 2, 4, 5, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30.

Fellesanlegget består av gasstank, røranlegg i bakken og utvendige fordelingsskap. Medeiere av gassanlegget har rett til, for egen regning, å montere peis og gassuttak for grill i egen leilighet.

Medeierne er forpliktet til å betale sin andel av driftskostnadene med fellesanlegg slik som service, lovpålagt kontroll og vedlikehold. I tillegg må de som har montert peis og gassuttak betale for service, kontroll og vedlikehold av disse, samt for forbruk av gass.

Ved eventuelt salg av leiligheten forplikter medeier å informere ny eier om denne § i vedtektene.

Hvis nye seksjoner ønsker å bli medeiere må de betale en engangssum tilsvarende det andelseierne betalte ved etableringen av anlegget. Inngangssummen var kr 50.000,- i 2010. Summen reguleres ihht konsumprisindeksen. Den innbetalte summen benyttes til å dekke driftskostnader på fellesanlegget så langt det rekker. Tilkobling og installasjonskostnader for etablering av gasspeis i egen leilighet bekostes av seksjonseier.

III - FELLESAREALER

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfatter seksjoner, er fellesarealer. Seksjon 1-2, 8-10, 16-18 og 24-25 har eksklusiv rett til bruk av de utearealer som naturlig og etter tegning hører til seksjonen jfr. vedlagt tegning på situasjonskart.

Hver seksjon har rett til å benytte sitt eksklusive areal til det som er vanlig bruk av slikt areal. Det kan monteres gjerder, plantes hekk, lages større terrasse, etc.
Evt. trampoline må søkes styret for godkjenning.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Det skal være rolig på fellesarealer fra kl. 23.00 til 07.00. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Det er ikke lov å montere egne parabolanlegg.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

IV - RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
- Korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.
- Det er ikke anledning for seksjonseier å foreta hyblifisering av boligen, dvs. fysisk tilretteleggelse for at boligen kan ha flere forskjellige leietakere samtidig.
- Uansett er det ikke lov å tilrettelegge for flere personer enn som er naturlig at bebor leiligheten.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjons-sameie.

Utleie av parkeringsplasser er kun tillatt til personer bosatt i sameiet.

V - FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Fellesutgiftene skal dekke blant annet ytre vedlikehold, offentlige avgifter og nedbetaling av evt. fellesgjeld. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Sameiebrøken fastsettes basert på seksjonens bruksareal. Hver seksjonseier har selv vedlikeholdsplikt til sin seksjon, og tilhørende tilleggsareal og areal med eksklusiv bruksrett. Fellesutgiftene skal dekke vedlikehold av fellesareal.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjon for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og/eller den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel.

VI - VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder døren inn til den enkelte seksjon, innvendig side av seksjonens vinduer og innsiden av seksjonens balkong og rekkverk, samt vedlikehold av tilhørende tilleggsareal og areal med eksklusiv bruksrett påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdet skal være forsvarlig slik at det ikke er risiko for eller oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

VII - VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

VIII - REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

IX - STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og tre styremedlemmer samt ett varamedlem, fortrinnsvis en fra hvert hus. Styret velges av årsmøtet og skal velges for to år av gangen.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet blant de valgte styremedlemmer. Ett eller to styremedlemmer skal være på valg hvert år.

Bare seksjonseiere, ektefelle eller samboer til seksjonseiere, eller et annet husstandsmedlem i seksjonen, kan velges som styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Årsmøtet kan med flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon trer vedkommende ut av styret.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre av styremedlemmene er til stede. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Dersom styreleder ikke er til stede vil stemmelikhet medføre at styret ikke er beslutningsdyktig. Signatur er tildelt styrets leder og et styremedlem i felleskap.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

X - ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

I årsmøtet gir en seksjon en stemme.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av varamedlem
- Valg av revisor
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

XI - INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Styret skal varsle sameierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til et årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

XII - GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ha rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

XIII - EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst seks av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra sameierne må fremsettes skriftlig til styrets formann.

XIV - FLERTALLSKRAV

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av felles arealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og 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
- vedtakelse av nye eller endring i sameiets vedtekter i den grad loven ikke stiller strengere krav, jfr. lov om eierseksjoner § 49.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

XV - REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av styret og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært styremøte.

XVI - FORRETNINGSFØRER

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

XVII - MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan vedkommende pålegges å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameieren rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

XVIII - FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameieren kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39.

XIX - BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledninger, endringer av utvendige farger etc., kan skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret med to tredjedels flertall.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

XX - ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av stemmene. Endringer i vedtektene vedrørende eksklusiv bruksrett til hage krever samtykke fra den berørte seksjonseier(e).

XXI - FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

SAMEIET LILLEHOLTET PARK

Seksjonseiere
Sameiet Lilleholtet Park
Pareliusveien 1 A-D
1177 Oslo

Det innkalles herved til ordinært årsmøte 2025

Torsdag 24. april 2025 kl. 18.00 i Bekkelaget Seniorsenter, Holtveien 6 A, 1177 Oslo.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Styrets beretning 2024**
3. **Regnskap med balanse for 2024 og budsjett for 2025.**
4. **Saker til behandling på årsmøte:** se vedlegg saker.
5. **Valg av styre.** Valgkomiteens innstilling vedlegges.
   Styreleder Kjell Birger Nordstokke på valg.
   To styremedlemmer: Stein Bye og Egil Naumann på valg.
   Vararepresentant til styret velges.
6. **Valgkomite:** valg av to seksjonseiere til valgkomite.
7. **Fastsettelse av godtgjørelse til styret.**

Det avholdes beboermøte umiddelbart etter årsmøte.

Seksjonseier som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte.
Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, 10. april 2025 Styret i Sameiet Lilleholtet Park

- -

FULLMAKT
Jeg gir herved fullmakt til å opptre på mine vegne

til_____

ved det ordinære årsmøtet i Sameiet Lilleholtet Park den 24. april 2025

Sted.....dato.....2025

Underskrift eier av seksjon nr..... i Sameiet Lilleholtet Park.

- -

FRAMMØTESEDDEL Medtas i utfylt stand til årsmøtet i Sameiet Lilleholtet Park 24/4-25

Navn: _____ Seksjon _____

Styrets rapport til Årsmøtet 24. april 2025

1. På Årsmøtet den 17. april 2024 fikk Sameiet dette styret:
   Styrets leder: Kjell Nordstokke. Valgt 2023 for to år.
   Styremedlemmer: Stein Bye. Valgt 2023 for to år
   Egil Naumann. Valgt 2023 for to år.
   Elin Malmstrøm Elverhøy. Valgt 2024 for to år.
   Varamedlem Arne Jensen. Valgt for ett år.

2. Styret har avholdt fire ordinære **møter** siden forrige årsmøte (29.05, 05.09. og 21.11. i fjor og 21.01. i år) og behandlet til sammen 28 saker. I tillegg kommer et møte med Forretningsfører den 05.02. i år for å forberede årsmøtet. Styret har dessuten kommunisert og fulgt opp saker elektronisk. Styret ønsker å framheve følgende saker:

3. **Utskifting av vinduer**. Det vises til rapporten som er vedlagt saksdokumentene og som gjelder forslaget om å skifte ut alle vinduene hvor det er påvist råte.

4. **Lån.** I 2022 vedtok Årsmøtet å ta opp et banklån på kr. 2 500 000. Lånet ble fordelt på de 30 leilighetene etter fastsatt fordelingsnøkkel. Eierne kunne velge mellom å innfri sin del av lånet umiddelbart eller nedbetale det som tillegg til den månedlige fellesutgifter. 11 valgte det første alternativet. Pr 31.12. 2024 var dette lånet på kr 1 407 872,-. I tillegg gjenstår kr 148 867,- på lånet Sameiet tok opp i 2020. Årsmøtet i fjor sluttet seg til styrets forslag om å låne ytterligere kr. 800.000 til finansiering av utskifting av vinduer. Dette lånet er foreløpig ikke blitt tatt opp, hovedsakelig fordi det har vist seg at flere vinduer enn først antatt må skiftes ut og at kostnadene må forventes å være betydelig større enn først antatt. Se sak til beslutning på årsmøte.

5. **Vedlikeholds utfordringer**. Det merkes et økt behov for vedlikehold nå når bygningsmassen er blitt eldre, og det vil medføre økte kostnader for Sameiet.
   Vi har skjerpet beredskapen når det gjelder **nødaggregat i kjeller**. Dette skal betjene grunnvann- og overvannspumper ved strømbrudd. Rutine/instruks er utarbeidet og festet til aggregatet.
   Varmekablene i oppkjørselen fra garasjen har sviktet. Det ligger an til at hele varmekabelanlegget må skiftes til sommeren. Vi har hatt tre reparasjoner som ikke har gitt ønsket resultat.
   Vi har også store driftsutgifter for **heisene** og er blitt varslet om behov for oppgradering som vil vise seg å være kostbart.
   Også deler av **det elektriske anlegget** bør skiftes ut om ikke så lenge.

6. **Service**. Alle pålagte kontroller er gjennomført vedrørende brannvarsling, sprinkelanlegg, pumpeanlegg og heis. Påviste avvik er utbedret.

7. **Nye beboere.** I løpet av 2024 har 3 leiligheter fått nye eiere/beboere. Styret ønsker nye naboer velkommen!

Oslo, 24.03.2025 **Styret**

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Lilleholtet Park

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2024	Budsjett 2024	2023	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Fellesinntekter		1 473 132	1 473 110	1 393 320	1 561 902
Kabel-TV		145 440	145 440	145 440	152 640
Andre driftsinntekter		1 853	1 000	56 703	2 000
Renteinntekt på individuell lån	1	122 747	140 000	74 035	212 000
Ekstra innbetaling fellesinntekter		0	800 000	2 508 645	2 400 000
Sum driftsinntekter		**1 743 172**	**2 559 550**	**4 178 143**	**4 328 542**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorarer	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		8 460	8 460	8 460	8 460
Vaktmestertjeneste		321 861	350 000	311 994	380 000
Kommunale avgifter		273 838	268 000	230 107	297 000
Felles strøm		90 874	120 000	128 371	92 000
Renhold matter		34 140	42 000	41 250	40 000
Kabel -TV		150 240	145 440	145 441	152 640
Heis	3	235 597	100 000	98 902	120 000
Rep/vedlikehold	4	201 048	260 000	2 482 725	290 000
Utbedring og utskifting vinduer		252 596	800 000	0	2 400 000
Revisjon	5	12 500	12 000	11 250	13 000
Forretningsførerhonorar		65 085	65 200	61 990	68 017
Konsulent/juridisk bistand		4 890	10 000	19 223	5 000
Forsikring sameiet		135 195	135 000	120 457	162 230
Sameiermøte	6	18 565	16 000	15 590	12 000
Bankgebyrer sameiet		2 851	2 850	2 708	3 000
Andre kostnader sameiet	7	9 155	6 500	8 703	10 000
Sum driftskostnader		**1 876 894**	**2 401 450**	**3 747 170**	**4 113 347**
DRIFTSRESULTAT		**-133 723**	**158 100**	**430 974**	**215 195**
FINANSPOSTER					
Renteinntekter sameiet		532	5 165	906	600
Annen finansinntekt	8	13 271	12186	12 186	13 300
Renteutgifter		120 332	140 000	78 926	212 000
Netto finansposter		**-106 529**	**-122 649**	**-65 834**	**-198 100**
ÅRSRESULTAT		**-240 252**	**35 451**	**365 140**	**17 095**
Overføringer:					
Overført til egenkapital	9	-240 252		365 140	
Sum overføringer		**-240 252**		**365 140**	

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Lilleholtet Park

BALANSE

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Individuelle lån	1	1 553 057	1 617 700
Restanse fellesutgifter		26 447	7 418
Forskuddsbetalte kostnader		3 184	1 108
Bankinnskudd		390 967	656 598
Sum omløpsmidler		**1 973 655**	**2 282 824**
SUM EIENDELER		**1 973 655**	**2 282 824**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 1/1		559 522	194 382
Årets resultat	9	-240 252	365 140
Egenkapital 31/12		**319 271**	**559 522**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån DNB	10	1 556 740	1 610 354
Sum langsiktig gjeld		**1 556 740**	**1 610 354**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 302	64 027
Påløpt rente		9 955	9 984
Forskudd fellesinntekter		47 576	34 415
Gassoppgjør	11	1 811	-15 502
Annen kortsiktig gjeld		0	20 023
Sum kortsiktig gjeld		**97 645**	**112 947**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 973 655**	**2 282 824**

For styret i Sameiet Lilleholtet Park
Oslo, 24.03.2025

Sign.
Kjell Birger Nordstokke
Styrets leder

Sign.
Elin Malmström Elverhøy
Styremedlemmer

Sign.
Stein Bye
Styremedlemmer

Sign.
Egil Winther Naumann
Styremedlemmer

Sign.
Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Lilleholtet Park

NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.
Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder
Sameiet er ikke pliktig til OTP.
Sameiet består av 30 seksjoner

Note 1 Individuelle lån

Seksjonsnr	Lån per 01.01	Ny lån i 2024	Avdrag	Rente	31.12.2024
1	13 593		1 717	995	11 876
2	92 460		3 337	7 055	89 124
3	67 483		2 435	5 149	65 049
4	63 637		2 747	4 417	60 890
5	0		0	0	0
6	72 094		2 611	5 501	69 482
7	0		0	0	0
8	64 709		2 347	4 937	62 363
9	46 236		1 680	3 528	44 556
10	92 759		2 058	7 122	90 702
11	0		0	0	0
12	0		0	0	0
13	0		0	0	0
14	0		0	0	0
15	0		0	0	0
16	64 709		2 347	4 937	62 363
17	46 236		1 680	3 528	44 556
18	13 095		13 095	511	0
19	85 978		3 112	6 560	82 867
20	102 602		3 715	7 829	98 887
21	85 978		3 112	6 560	82 867
22	88 760		1 969	6 815	86 791
23	0		0	0	0
24	116 750		2 591	8 965	114 159
25	127 570		4 618	9 734	122 951
26	74 367		1 646	5 710	72 722
27	0		0	0	0
28	85 978		3 112	6 560	82 867
29	88 760		1 969	6 815	86 791
30	123 943		2 747	9 517	121 196
Sum	**1 617 700**	**0**	**61 896**	**122 747**	**1 553 057**

Note 2 Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2024	60 000
	60 000

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Lilleholtet Park

NOTER

Note 3 Heis

Kontraktservice	47 999
Rep./vedlikhold	187 598
	235 597

Note 4 Rep/vedlikehold

Fasadearbeider	16 863
Rep. garasjepor	4 238
Service Brannalarm	19 936
Skadedyr service	13 950
Elektrikertjenester	12 824
Service ventilasjon	18 990
Diverse rep/vedlikehold	38 629
Utskifting av ringepanel/defekt svarapparat i 1B	25 781
Rep. Utvendig varmekabel	49 838
	201 048

Note 5 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2024 kr 12 500-, Alle beløp er inkludert MVA.

Note 6 Sameiermøte

Servering til årsmøte	11 710
Julebord styrer	6 855
	18 565

Note 7 Andre kostnader

Ligningsoppgaver	4 839
Data/EDB-kostnad purring til beboer	3 413
Porto	180
Gave	723
	9 155

Note 8 Annen finansinntekt

Kundeutbytte Gjensidige	13 271
	13 271

Note 9 Egenkapital

Egenkapital 1/1	559 522
Årets resultat	-240 252
Egenkapital 31/12	**319 271**

Note 10 Langsiktig gjeld

	Gjeldsbrevlån	**Sum**
Lån per 01.01.2024	1 610 354	1 610 354
Avdrag lån 2024	53 615	53 615
Lån per 31.12.2024	**1 556 740**	**1 556 740**

Note 11 Gassutgifter

Sameiet forskuterer i løpet av året kostnader knyttet til gassanlegget, dette blir viderefakturert året etter til de som har gassanlegg. Således blir ingen kostnader knyttet til gassanlegget belastet fellesskapet.

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 Lilleholtet Park

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lilleholtet Park som viser et underskudd på kr 240 252. 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 sameiets 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).

PKF ReVisjon

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, 24. mars 2025
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

Oslo 07.03.2025

Lilleholtet Park – Vindusutskifting

I 2021 ble det oppdaget at et begrenset antall vinduer i sameiet hadde skader. Hjørnene i åpningsvinduene gikk fra hverandre og det ble påvist råte. Vi fikk kartlagt omfanget og 13 vinduer ble skiftet sommeren 2023.
Senere oppdaget vi at mange flere vinduer var skadet (til tross for at alle vinduene var gått over første gang).
Vi engasjerte da konsulentselskapet Mycoteam. De har gått gjennom samtlige vinduer på nytt. Alle råteskader er nå registrert og årsaken til problemet er avdekket.
Det viser seg at en feil under vindusproduksjonen gjør at noen hjørneskjøter glipper. Dette gjelder spesielt for værutsatte fasadene.

Vi har hatt en gjennomgang av saken med advokat. Vi står svakt rettslig, først og fremst fordi det har gått for lang tid. På grunn av høye kostnader forbundet med en rettssak, og med liten utsikt til å vinne frem, har styret besluttet å ikke forfølge saken rettslig.
Vi har hatt dialog med vindusleverandøren Nordvestvinduet. De har gått med på å levere de nye vinduene til selvkost. Det har ikke vært mulig å få dem til å ta større del av kostnadene.

Totalt er det snakk om 37 vinduer som nå må skiftes, herunder de fleste vinduene i trappeoppgangene. I tillegg til dette er det registrert ca 40 vinduer med liten påbegynt skade. Disse vil bli reparert.
Videre vil vi gjøre vedlikeholdsarbeid (maling av sidekanter) på de øvrige vinduene for å sikre at ikke flere skader oppstår.

Totale kostnader er foreløpig stipulert til ca 2,4 millioner kr inkludert mva og planlegges utført i sommer 2025.
Prisinnhenting pågår.

Når det gjelder de nye vinduene har vi besluttet å oppgradere glassene til U-verdi 1,0 (1,1 på de gamle vinduene). Det er den beste U-verdien vi kan få uten å gå over til tre lags glass. Videre har vi besluttet at vinduene i trapperommene skal leveres med utvendig aluminiumsbeslag for å gjøre dem vedlikeholdsfrie, og bedre beskyttet mot råte.

Sameiet vil ta opp lån for å dekke de ekstra kostnadene vindusutskiftningen påfører oss. Den enkelte beboer vil få muligheten til å innfri sin del av lånet og dermed unngå husleieøkningen som lånet vil medføre.

Styret

Vedlegg : Fasadetegninger med angivelse av vinduer som skal skiftes og vinduer med påviste skader.

Sak til årsmøte, lån kr 2 400 000,-

Finansiering av utskifting av vinduer;
Styret foreslår at det lånes inntil kr 2 400 000,- som skal dekke finansiering utskifting av vinduer, ref infoskriv vinduer 07.03.25.

Styret ønsker derfor fullmakt til å ta opp lån på kr 2 400 000,- til finansiering av utbedringene. Lånet tas opp som et annuitetslån over 20 år med lik innbetaling hver mnd. Ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Lånekostnad for sameiet, ca kr 19 500,- pr mnd fordeles etter eierbrøk og tillegges innbetaling av felleskostnader pr mnd. Lånekostnader vil kunne endres etter rentenivå.
Det gis anledning til individuell innfrielse av seksjonens andel av felles lån. Dersom seksjonen innfrir sin andel av lån, vil ikke lånekostnader tillegges seksjonenes fellesutgifter.

Forslag til vedtak; årsmøtet gir styret fullmakt til etablering av lån på kr 2 400 000,- Lån tas opp som annuitetslån med løpende markedsrente i DNB. Nedbetaling gjøres gjennom økte fellesinntekter (seksjonsutgift) i h t månedlige lånekostnader. De gjøres oppmerksom på at det er varslet generelt høye renter fremover.

Fordeling pr seksjon og beregnede lånekostnader ved opptak av lån på kr 2 400 000,- med nedbetaling over 20 år og med antatt rente på 7,5 %.

Sameiet Lilleholtet Park			
Fordeling lån	kr	2400000	19500
Seksjon nr.	Fordelingsnøkkel	Andel lån kr	Lånekostnad pr mnd kr
1	109	83445	678
2	100	76555	622
3	73	55885	454
4	69	52823	429
5	82	62775	510
6	78	59713	485
7	190	145455	1182
8	70	53589	435
9	50	38278	311
10	116	88804	722
11	93	71196	578
12	111	84976	690
13	93	71196	578
14	111	84976	690
15	155	118660	964
16	70	53589	435
17	50	38278	311

18	105	80383	653
19	93	71196	578
20	111	84976	690
21	93	71196	578
22	111	84976	690
23	155	118660	964
24	146	111770	908
25	138	105646	858
26	93	71196	578
27	111	84976	690
28	93	71196	578
29	111	84976	690
30	155	118660	964
Sum	3135	2400000	19500

Valgkomiteens innstilling 2025:

Styreleder:

Elin Malmström Elverhøy (Styreleder): elin.elverhoy@jd.dep.no

Styremedlemmer:

Stein Bye: stein@steinbye.no

Lill-Ann Sunnvoll: lillannsunnvoll@gmail.com

Arne Jensen: arne@rr35invest.no

Vararepresentant:

Velges på årsmøte.

Valgkomiteen: ved Celine Berglie og Stein Bemer

For valgkomiteen.

Hilsen Celine Berglie

SAMEIET LILLE HOLTET PARK

Seksjonseiere
Sameiet Lilleholtet Park
Pareliusveien 1 A-D

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt torsdag 24. april 2025 kl. 18.00 i Bekkelaget Seniorsenter, Holtveien 6 A, 1177 Oslo

Tilstede var:
17 ifølge fremmøtesedler pluss 3 fullmakter. Totalt 20 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører møtte Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:
a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent, og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Paul Normann valgt.
c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Celine Berglie og Kjell Nordstokke valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2024:
Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.
Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP MED BALANSE FOR 2024 OG BUDSJETT FOR 2025:
Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2024 ble gjennomgått, og hovedinnholdet i revisjonsberetningen lest opp.
Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.
Budsjett for 2025 ble presentert.

4. SAKER TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTE
Finansiering av utskifting av vinduer;
Styret foreslår at det lånes inntil kr 2 400 000,- som skal dekke finansiering utskifting av vinduer, ref infoskriv vinduer 07.03.25.

Vedtak.
Årsmøtet gir styret fullmakt til etablering av lån på kr 2 400 000,- Lån tas opp som annuitetslån med løpende markedsrente i DNB med solidarisk ansvar. Nedbetaling gjøres gjennom økte fellesinntekter (seksjonsutgift) i h t månedlige lånekostnader. De gjøres oppmerksom på at det er varslet generelt høye renter fremover.

SAMEIET LILLE HOLTET PARK

Det vil gis anledning til individuell nedbetaling av lån, nærmere informasjon sendes ut når tiltaket er gjennomført.

Fordeling pr seksjon og beregnede lånekostnader ved opptak av lån på kr 2 400 000,- med nedbetaling over 20 år og med antatt rente på 7,5 %.

Sameiet Lilleholtet Park			
Fordeling lån	kr	2400000	19500
Seksjon nr.	Fordelingsnøkkel	Andel lån kr	Lånekostnad pr mnd kr
1	109	83445	678
2	100	76555	622
3	73	55885	454
4	69	52823	429
5	82	62775	510
6	78	59713	485
7	190	145455	1182
8	70	53589	435
9	50	38278	311
10	116	88804	722
11	93	71196	578
12	111	84976	690
13	93	71196	578
14	111	84976	690
15	155	118660	964
16	70	53589	435
17	50	38278	311
18	105	80383	653
19	93	71196	578
20	111	84976	690
21	93	71196	578
22	111	84976	690
23	155	118660	964
24	146	111770	908

25	138	105646	858
26	93	71196	578
27	111	84976	690
28	93	71196	578
29	111	84976	690
30	155	118660	964
Sum	3135	2400000	19500

5. VALG AV STYRE:

Sammensetning etter valget ble:

a) Styrets leder:	Elin Malmstrøm Elverhøy	Valgt for to år
b) Styremedlemmer:	Stein Bye	Valgt for to år
	Arne Jensen	Valgt for to år
	Lill-Ann Sunnvoll	Valgt for to år
c)Varamedlem	Ragnhild Arentz	Valgt for ett år

6. VALGKOMITÉ:

Stein Bemer og Celine Berglie begge for et år.

7. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET:

Styrets godtgjørelse ble satt til kr 60.000,-. Styrets godtgjørelse ble enstemmig godkjent.

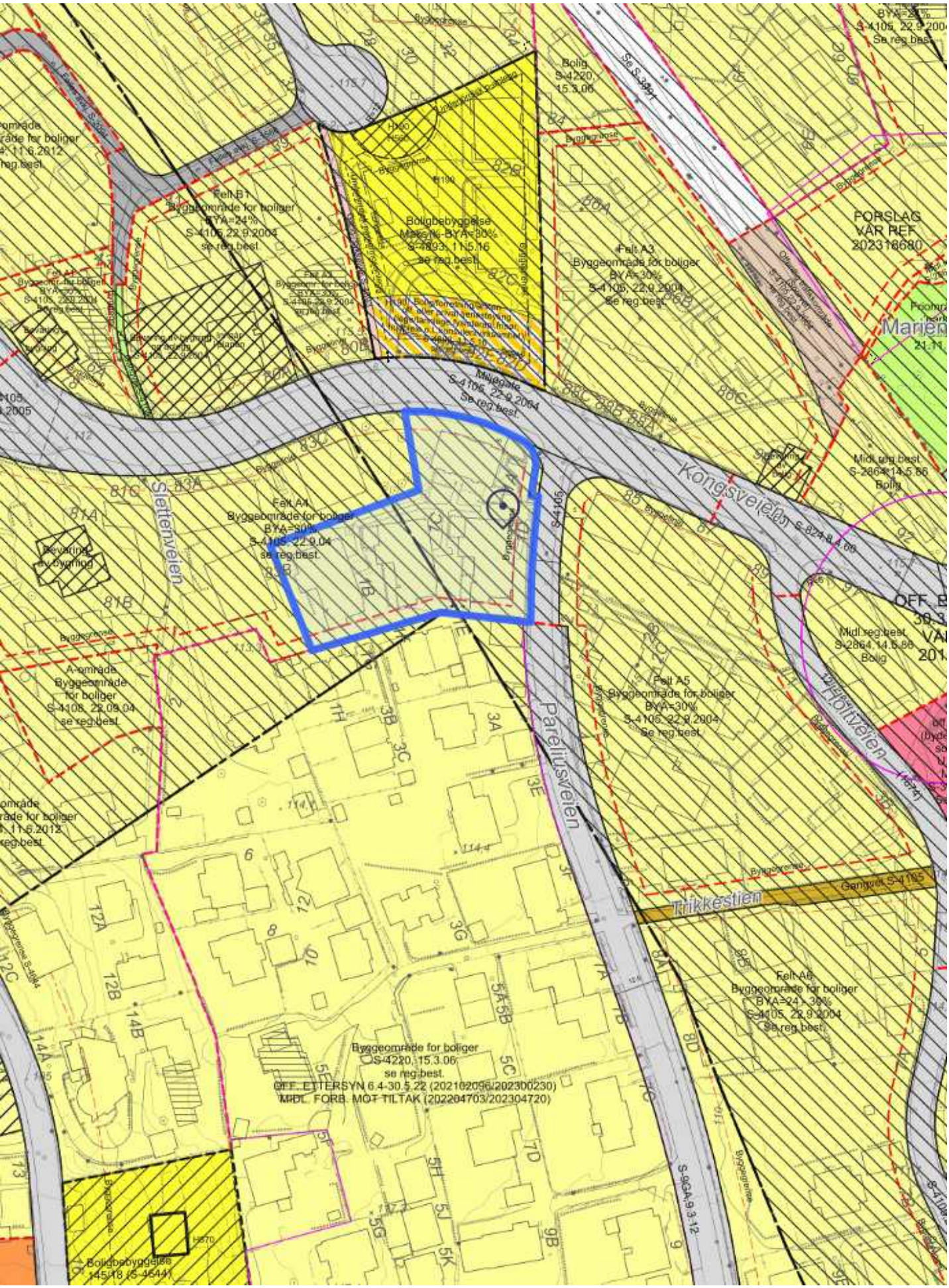
Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl. 18.50

Gjennomlest og godkjent.

Celine Berglie /s/	**Kjell Nordstokke** /s/	**Paul Normann** /s/
Seksjonseier	Styreleder	Møteleder / referent

Kontaktinformasjon forretningsfører:

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no


Felt B1
Byggeområde for boliger
BYA=24%
S-4105, 22.9.2004
se reg.best
Boligbebyggelse
Maks%-BYA=30%
S-4893, 11.5.16
se reg.best
Felt A3
Byggeområde for boliger
BYA=30%
S-4105, 22.9.2004
Se reg.best
FORSLAG
VÅR REF
202316680
Miljøgate
S-4105, 22.9.2004
Se reg.best
Kongsveien
Slettenveien
Felt A1
Byggeområde for boliger
BYA=30%
S-4105, 22.9.04
se reg.best
Bevaring av bygning
A-område
Byggeområde
for boliger
S-4105, 22.09.04
se reg.best
Felt A5
Byggeområde for boliger
BYA=30%
S-4105, 22.9.2004
Se reg.best
Parellsveien
Holtveien
Trikkestien
Gangvei S-4195
Felt A6
Byggeområde for boliger
BYA=24 / 30%
S-4105, 22.9.2004
Se reg.best
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Midl.reg.best
S-2864,14.5.86
Bolig
Boligbebyggelse
145/18 (S-4544)

Oslo

S-4105

HOLTET LOKALSENETER.Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser. Reguleres til boliger,forretning,kontor,skole, miljøgate m.m.

Vedtaksdato: 22.09.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707346
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199707346, V140607

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 HOLTET LOKALSENTER

§ 1. *Planens avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BOP-199707346 alt. 2 datert 30.01.2004, revidert 01.07.2004.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: boliger
- byggeområde: bolig, forretning, kontor
- byggeområde: offentlig bebyggelse (skole) / spesialområde: bevaring
- byggeområde: allmennyttige formål (bibelskole, synodekontor, internat)
- offentlig trafikkområde: miljøgate, gate med fortau, gate, gangvei, sporvei
- friområde: gangsti
- spesialområde: bevaring av bygning og anlegg

§ 3. Byggeområde for boliger – feltene A1 - A9
Tillatt bebygd areal BYA = 30 %. For felt A6: På tomter inntil 1 000 m^2 tillates maks. bebygd areal BYA = 24 %. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 10 m, maksimum mønehøyde = 14 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak = 13 m, hvor etasjen over 3. etasje skal ha et bruksareal på maksimum 70 % av underliggende etasje. Bygningene mot Kongsveien skal ha skråtak, minimum takvinkel = 30 grader. Bebyggelsen skal ha frittstående karakter. Hver bygning skal inneholde minst 3 boligenheter. Ene- og tomannsboliger tillates ikke. Bygninger som må rives etter brann kan gjenreises med samme antall boligenheter som før. Mot Kongsveien kan tillates forretning i 1.etasje samt bevertningssteder og publikumsrettede virksomheter. Strøkstjenlig virksomhet kan innpasses i 1.etasje for øvrig. Mot Bernhusveien kan tillates forretning i 1. etasje (felt A9).
Mot Kongsveien skal hoveddelen av fasadelivet (minimum 80 %) plasseres i byggelinjen. Balkonger og karnapper kan stikke ut over byggelinjen med maksimum 80 cm. Parkering kan være på bakkeplan eller i garasjekjeller på egen tomt, eller på naboeiendom gjennom tinglyst avtale. For norm se § 11.

§ 4. Byggeområde for boliger – feltene B1 - B6
Tillatt bebygd areal BYA = 24 %. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 8 m, maksimum mønehøyde = 11 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak = 10 m hvor etasjen over 2.etasje skal ha et bruksareal på maksimum 85 % av underliggende etasje. For feltene B5 og B6 tillates byggehøyder som for feltene A1-A9 (se § 3) mot Ekebergveien.
I Marienlundveien 3 A kan forretning tillates i 1.etasje. Strøkstjenlig virksomhet kan innpasses i 1.etasje for øvrig. Parkering skal være på egen tomt, eller på naboeiendom gjennom tinglyst avtale. For norm se § 11.

§ 5. Byggeområde for bolig, forretning, kontor – felt D1 og D2
Tillatt tomteutnyttelse TU = 100 %. For bruksareal under terreng, der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen er over 1,5 m, regnes hele arealet med i TU. Der denne avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m regnes 50 % av arealet med i TU. Der denne avstanden er mindre enn 0,5 m regnes ikke arealet med i TU.
Maksimum gesimshøyde mot Kongsveien ved skrått tak = 10 m, maksimum mønehøyde = 14 m. Maksimum gesimshøyde mot Ekebergveien = 10 m, maksimum mønehøyde = 13 m. Maksimum gesimshøyde mot Kongsveien og Ekebergveien ved flatt tak = 10 m. Skråtak mot Kongsveien skal ha takvinkel på minimum 30 grader. Bebyggelsen skal avtrappes etter terrenget. 1.etasje mot Kongsveien skal inneholde forretning, 2.etasje kan inneholde kontorvirksomhet mens 3.etasje i felt D1 bør inneholde boliger, 3.etasje i felt D2 skal inneholde boliger. Bevertningssteder og publikumsrettede virksomheter kan innpasses i 1.etasje. Atkomst kan være fra Kongsveien, Ekebergveien, Raschs vei og Bernhusveien. Hovedinngang til forretningene skal være fra Kongsveien og Ekebergveien. Parkering kan være på bakkeplan og i garasjekjeller, for norm se § 11.

§ 6. *Byggeområde for offentlig bebyggelse (skole)/ spesialområde – bevaring – felt E*
Midtbygningen fra 1937 tillates ikke videre påbygget. I sydvest kan oppføres bebyggelse med tillatt bruksareal T-BRA = 500 m^2 innenfor vist grense for bebyggelse. Maksimum gesimshøyde = 8 m, maksimum mønehøyde = 11 m.

Innenfor område regulert til spesialområde – bevaring gjelder følgende:
Ominnredning av bygningene kan tillates etter planer anbefalt av Byantikvaren. Det tillates ikke endringer

av tak og fasader med unntak av endringer som tilbakefører bygget til opprinnelig utseende. Trevegetasjon og terreng (eplehagen) skal bevares og inngå som del av skolens uteareal. Eventuelle inngrep i terrenget skal skje i samråd med Byantikvaren. Trevegetasjon og terreng vest for hovedbygningen (skolehagen) skal i størst mulig grad bevares og inngå som del av skolens uteareal. Eventuelle inngrep bør skje i samråd med Byantikvaren. Kjøreatkomst skal være fra krysset Marienlundveien/ Skoleveien. Varelevering og handicaptrafikk kan tillates fra Ekebergveien.

§ 7. *Byggeområde for allmennyttige formål (bibelskole, synodekontor, internat) – felt F*
Tillatt bruksareal T-BRA = 2 500 m^2. Maksimum gesimshøyde = 10 m, maksimum mønehøyde = 14 m. Bebyggelsen skal ha skråtak, minimum takvinkel = 30 grader. Mot Kongsveien kan tillates forretning i 1.etasje, samt bevertningssteder og publikumsrettede virksomheter. Atkomst skal være fra Kongsveien, felles med naboeiendommene i vest.

§ 8. *Offentlig trafikkområde – miljøgate*
Kongsveien mellom Ekebergveien og Bekkelagsveien skal opparbeides i samsvar med Vegdirektoratets prinsipper for miljøprioritert gjennomkjøring (MPG).

§ 9. *Offentlig trafikkområde – gangvei/gangsti*
Gangstien mellom Steinhammerveien og Holtveien opparbeides i 1,5-2 m bredde.

§ 10. Spesialområde – bevaring av bygning og anlegg
Eksisterende bygninger som vist på kart skal bevares. Bygningene tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres. Dersom bebyggelsen må rives, som følge av brann eller av andre årsaker, kan nybygg oppføres på samme sted selv om plassering og utnyttelse er i strid med denne planens bestemmelser. Vesentlige endringer utover vanlig vedlikehold tillates ikke. Unntak er tilbakeføring til opprinnelig utseende.
For Kongsveien 104 (Funkishuset) tillates tilbygg mot nord forutsatt at det tas hensyn til eksisterende bygning hva gjelder utforming og materialbruk. Nærmeste del av tilbygget bør utformes som et mellombygg, spesielt tilpasset nordfasaden på kinobygningen.
Alle søknads- og meldepliktige arbeider på bygning og anlegg skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 11. *Parkering*
Parkeringsplasser skal opparbeides etter de til en hver tid gjeldende parkerings–bestemmelser for Oslo. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i det bebygde areal med 15 m^2 pr. plass.

§ 12. *Plassering og utforming av bebyggelsen*
Nye bygninger skal plasseres slik at de følger områdets eksisterende bebyggelses- og veistruktur og slik at det dannes klare og definerte gateløp og uterom. Bebyggelsen skal plasseres skånsomt i terrenget slik at unødig masseforflytting unngås. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

§ 13. Boligenes utearealer
Alle boliger skal ha et privat, skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom, enten som hage, terrasse eller balkong. For byggetiltak som omfatter mer enn 5 boligenheter skal det i tillegg til privat uteareal settes av felles uteoppholdsareal pr. boligenhet etter følgende norm:
- For leilighet med BRA større eller lik 100 m^2: minimum 50 m^2 MUA.
- For leilighet med BRA mindre enn 100 m^2: minimum 30 m^2 MUA.

I felt D1 og D2 kan størrelsen på utearealet reduseres dersom kvaliteten er god. Utearealene skal ha gode sol- og lysforhold, være beskyttet mot støy og biltrafikk og være godt tilgjengelig fra boligen. Arealer brattere enn 1:3 og kjørearealer skal ikke regnes med i oppholdsarealet.

§ 14. *Utomhusplan*
For byggetiltak som omfatter 5 boligenheter eller mer skal det sammen med søknad om rammetillatelse innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise gangveier, parkeringsplasser, uteoppholdsareal med benker, lekeplasser, beplantning, forstøtningsmurer, trapper etc. Planen skal også vise eksisterende vegetasjon/ trær som forutsettes felt og hvilke trær som inngår i planen.

§ 15. *Støy og vibrasjoner*
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, rundskriv T-8/79, eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer for støy, skal legges til grunn for gjennomføring av planen. Støynivåer (luftlyd) fra

Ekebergbanen må ikke overstige de laveste grenseverdiene i rundskriv T-8/79. Strukturlydnivå må ikke overstige 30 dBA, og vibrasjoner må ikke være følbare i rom for varig opphold. Støy fra virksomheter og forretninger skal tilfredsstille kravene i byggeforskriften til faste tekniske installasjoner, herunder støy fra musikkanlegg og varelevering, klasse C gitt i NS 8175 tabell 4 og 6, i forhold til berørte boliger. Støyberegninger samt eventuell plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis. Det stilles samme krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak.

§ 16. *Nettstasjon*

Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med netteier.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Streken Arkitekter AS
Hegdehaugsveien 22 B
0167 OSLO

Dato: 25.09.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 200713629-137 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Mariann Nes	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARELIUSVEIEN 1A	Eiendom:	154/54/0/0
Tiltakshaver:	Lille Holtet Park AS	Adresse:	Boks 1357 Vika, 0113 OSLO
Søker:	Streken Arkitekter AS	Adresse:	Hegdehaugsveien 22 B, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Pareliusveien 1 A, 1B, 1C og 1D

Denne ferdigattesten erstatter tidligere ferdigattest, datert 29.5.2018, i sin helhet.

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

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

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

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

Sort hvit husnummerskilt er montert på husene.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

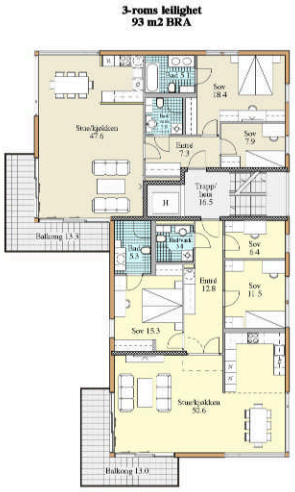
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.09.2018 av:

Mariann Nes - saksbehandler
Caroline Wille - fungerende enhetsleder

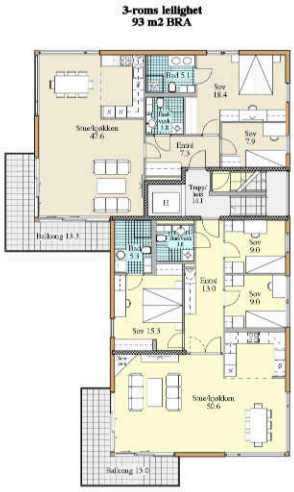
Kopi til:
Sameiet Lille Holtet Park, Pareliusveien 1 D, 1177 OSLO



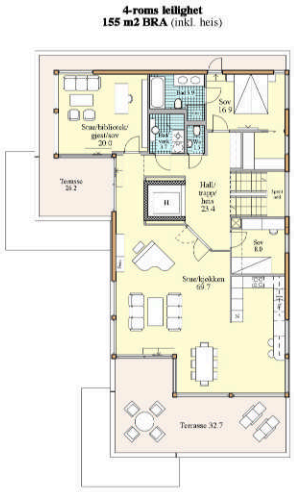
plan 1. etg



plan 2. etg



plan 3. etg



plan 4. etg

B	Som bygget.	010210	LH
A	Revidert hager og leilighet 70m2 1etg.	280408	LH
REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN.

TILTAK: **Kongsveien 83B og 85, 1177 Oslo, nybygg leiligheter.**
GNR./BNR.: 154/99 og 154/54.

TILTAKSHAVER: **Lille Holtet Park AS**
Boks 1357 Vika, 0113 Oslo

TEGNING: **Planer hus C**
Søknad om rammetillatelse

DATO:	ANS. PROSJ.:	ANS. KONTR.	FIL NR:	MÅL:	TEGN NR:	REVISJON:
280408	**LH**	**LH**	**K85-010210**	**1:200**	**A13**	**B**

ANSVARLIG SØKER:
STREKEN ARKITEKTER AS
HEGDEHAUGSVEIEN 22B 0167 OSLO TLF: 23 19 77 99 FAX: 22 69 78 30
Email: leon@streken-arkitekter.no

enova

Energiattest



Adresse	
Pareliusveien 1D, 1177 OSLO	
Dato for energimerking **08.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244306**
Byggeår **2010**	Bygningsnummer **81877165**
Gårdsnummer **154**	Bruksnummer **54**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori	Bygningstype
Boligblokker	**Leilighet**
Bruksareal **69 m²**	Oppvarmet bruksareal **69 m²**
Ventilasjonstype **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **140 kWh/m² per år**
Energikarakter **C**
Beregnet levert energi i lokalt klima **140 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Pareliusveien 1D, 1177 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

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:
Pareliusveien 1D, 1177 Oslo
Gnr. 154, Bnr. 54, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260004

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
