



Velkommen til

Pareliusveien 1C
1177 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Pareliusveien 1C
1177 Oslo

Pen, gjennomgående 3-roms | 2. etasje | 2 bad | Syd-/vestvendt balkong | Heis og garasjeplass

Velkommen til Pareliusveien 1C. Gjennomgående 3-roms selveierleilighet med heis, garasjeplass og syd- og vestvendt balkong.

Boligen ligger rolig og attraktivt til på Holtet, med kort gangavstand til trikk, butikker og turmuligheter. Stue og kjøkken danner et lyst oppholdsrom med plass til både sofagruppe og spisebord, samt utgang til balkongen. Planløsningen byr på to soverom og to flislagte bad med gulvvarme, hvorav ett har adkomst fra hovedsoverommet.

Høydepunkter: Syd- og vestvendt balkong på ca. 14 m².
Garasjeplass i felles garasjeanlegg og heis i bygget.
To flislagte bad med gulvvarme, der det ene har badekar.
Kort vei til trikk på Holtet, Brannfjell og Ekebergsletta.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	10 500 000
Andel fellesgjeld pr 05.09.2026	kr	153 158
Omkostninger*	kr	263 590
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	10 916 748
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 021
BRA/BRA-I		101/93 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2010
Etasje		2
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Trond Svarød
Eiendomsmelger/Jurist

920 44 727
trond.svarod@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**10 500 000**
Andel fellesgjeld pr 05.09.2026	kr	**153 158**
Omkostninger*	kr	**263 590**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**10 916 748**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**6 021**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 262 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 263 590

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer
Kr 6 021 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, kabel-TV og bredbånd og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:
- Drift inkl. tv / bredbånd: kr 4 637,-
- Renter og avdrag (renter kr 899,-, avdrag kr 485,-): kr 1 384,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 05.09.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue
Kr 15 355 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andel fellesgjeld
Avdrag fellesgjeld: Kr 153 158,-

Sameiets fellesgjeld
Total fellesgjeld for sameiet er kr 2 295 587,- pr. 05.09.2026 og lånevilkårene er:

Bank: DNB
Lånenummer: 12139839720, 16366718129, 15160586505
Restsaldo pr. 05.09.2026: kr 2 295 587,-
Andel av saldo: kr 153 158,-
Innfrielsesdato: 2030/43/45
Type Rente: Fast
Rente: 7,25 %

Merknad: Terminbeløp kr 21 265,- (alle lån). Sameiet har 3 lån: utbedringer av fasade i 2020, andre utbedringer i 2023 og vinduer i 2025. Seksjon 19 er med på alle felles lån.
IN-ordning: Ja. Seksjonens andel av felles lån kan om ønskelig innfris.

Registerbetegnelse
Gnr. 154, bnr. 54, snr. 19 i Oslo kommune.

Om sameiet
Sameiet Lilleholtet Park (org.nr. 995467453) er et eierseksjonssameie bestående av 30 boligseksjoner, opprettet i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 20.11.2009. Sameiet omfatter eiendommen i Pareliusveien 1 A, B, C og D (gnr. 154, bnr. 54) i Oslo kommune. Forretningsførselen utføres av Nor Forvaltning AS.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 15. april 2026:
• Årsberetning for 2025 og regnskap for 2025 ble godkjent, og budsjett for 2026 ble presentert.
• Styret fikk fullmakt til å vurdere gjeldende serviceavtaler og innhente tilbud fra andre leverandører der det er fordelaktig for sameiet.
• Vedtatt at styret innhenter tilbud på brannslukningsapparater av typen AVD til montering i garasjeanlegget (beregnet for slukking av batteribrann).
• Vedtatt at styret innhenter priser på montering av automatisk dørpumpe med nøkkelbryter og albubryter på dører fra garasje til seksjonene, med sikte på fremleggelse av forslag og finansiering på neste årsmøte.
• Vedtatt at styret undersøker løsninger for mobil- og wifi-dekning i garasjeanlegget og vurderer montering etter innhenting av kostnader.
• Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 60 000,-.

Vedlikeholdshistorikk og pågående arbeider:
• 2025–2026: Utskifting av ca. 37 vinduer med råteskade (inkludert vinduer i trappeoppganger) med oppgradering til U-verdi 1,0 og utvendig aluminiumsbeslag i trapperom, finansiert med felles lån på inntil kr 2 400 000,- over 20 år i DNB. I 2026 gjennomføres impregnering og maling av ca. 40 vinduer med påvist begynnende råte, dekket av lånet fra 2025.
• 2025–2026: Utskifting av trapperomsbelysning i hus A og C i 2025, samt hus B og D i 2026.
• 2025: Utskifting av belter/bånd på samtlige heiser i sameiet (kostnad kr 435 196,-).
• 2023: Fasadevedlikehold, reparasjon av fasadeskader, innfesting av ventilhetter, vask og maling av pussfasade samt maling av vinduer, finansiert med felles lån på kr 2 500 000,- over 20 år i DNB.
• 2022: Installasjon av nytt GSM-basert alarmsystem for heiser levert av Schindler (kostnad kr 100 000,-).
• 2020: Utbedring av fasader finansiert med felles lån.
• Under vurdering/oppfølging: Oppfølging og eventuell utskifting av varmekabler i garasjeoppkjørselen, samt vurdering av alternativ utebelysning.

Fasiliteter og felles gassanlegg:
Sameiet har heis, garasjeanlegg, kjellerboder (seksjonert som tilleggsareal) samt innvendig og utvendig sykkelparkering.

Sameiet har et fellesanlegg for gass (bestående av gasstank, røranlegg i bakken og utvendige fordelingsskap). Følgende seksjoner er medeiere i gassanlegget: snr. 2, 4, 5, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29 og 30. Medeierne har rett til, for egen regning, å montere peis og gassuttak for grill i egen leilighet, og plikter å betale sin andel av felles driftskostnader, service, kontroll og eget gassforbruk. Nye seksjoner kan bli medeiere ved å betale en engangssum tilsvarende det etableringen kostet (kr 50 000,- i 2010, regulert iht. konsumprisindeksen).

Eierbegrensning og ordensregler:
• Ingen kan kjøpe eller erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven og vedtektene.
• Det skal være ro på fellesarealer mellom kl. 23.00 og 07.00.

• Felles inngangsdør skal holdes låst.
• Det er ikke tillatt å montere egne parabolanlegg.
• Bygningsmessige forandringer eller installasjoner (utvendig eller innvendig), oppsetting av markiser, persienner eller endring av utvendige farger skal godkjennes av styret.
• Det er ikke tillatt å bruke levende lys eller lagre eksplosive eller illeluktende stoffer i bodene.

Sameiet opplyser at det ikke foreligger offentlige pålegg eller kjente nabovarsler. Vedrørende tidligere vindusskader ble det foretatt en juridisk vurdering med advokat mot vindusleverandør, hvor styret besluttet å ikke forfølge saken rettslig grunnet foreldelse og prosessrisiko.

Forretningsfører
Nor Forvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Selveierleilighet:

BRA-i: 93 m2
BRA-e: 8 m2
BRA total: 101 m2

1. etasje
BRA-e: 8 m2.

2. etasje
BRA-i: 93 m2.
TBA: 14 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2

Parkering
Denne boligen har en fast parkeringsplass (i felles garasjekjeller). Parkeringsplassen følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Se utdrag av seksjoneringsbegjæring i salgsoppgaven.

Det er mulighet for elbillading i sameiet. Konferer med styret for kostnader vedrørende elbillading.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Lilleholtet Park. Sameiets org.nr.: 995467453.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 2 982 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte stikkveier, grøntarealer og beplantning.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, se husordensregler for mer informasjon.

Beboernes forpliktelser
Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder inngangsdør, innvendig side av vinduer, innsiden av balkong og rekkverk samt arealer med eksklusiv bruksrett påhviler den enkelte sameier for egen regning. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Dersom fellesarealer benyttes til å utføre arbeid, er beboer ansvarlig for daglig rydding. Beboerne plikter å overholde sameiets avfallsinstruks og selv frakte vekk større avfall og oppussingsavfall.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Utdrag fra årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026:
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 97 654,- (budsjettert kr 17 095,-)
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 416 925,-

• Omløpsmidler pr. 31.12.2025: kr 2 899 983,- (hvorav bankinnskudd utgjorde kr 508 103,-)
• Budsjettert resultat for 2026: overskudd på kr 58 343,-

Sameiets forsikringsselskap
Gjensidige
Polisenummer felles forsikring 80227107

Sameiebrøk
95/3135

Byggeår
Ca. 2010

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:
BRA-i: Entré, bad/vaskerom, bad, stue/kjøkken og to soverom.
Fellesareal BRA-e: To boder på henholdsvis 5 m² og 3 m².

Balkong på 14 m² med utgang fra stuen.

Seksjonen disponerer egen garasjeplass.

Standard
Gjennomgående 3-roms selveierleilighet i andre etasje i et bygg fra 2010 med heisadkomst og tilhørende garasjeplass i felles garasjeanlegg. Boligen har en funksjonell planløsning med to soverom, to bad, åpen stue- og kjøkkenløsning, samt utgang til en romslig, syd- og vestvendt hjørnebalkong.

Entré:
Entréen har parkett på gulv, slettmalte flater og god plass til oppheng av yttertøy og sko. Rommet fungerer som en sentral fordelingsgang med adkomst videre til oppholdsrom, begge soverom og bad/vaskerom.

Stue:
Stuen preges av store vindusflater, slettmalte flater og parkett på gulvet. Rommet gir god plass til både sofagruppe og spisebord, og det er tilrettelagt med mulighet for gasspeis. Fra stuen er det direkte utgang via skyvedør til balkongen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en praktisk innredning fra byggeår med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøl/fryseskap. Over kokesonen er det kjøkkenventilator fra Røroshetta med avtrekk ut. Varmtvannsbereder på 120 liter er montert i benkeskap.

Balkong:
Hjørnebalkongen vender mot syd og vest, med adkomst via stor balkongdør i glass fra stuen. Balkongen har dekke i tre og god plass til utemøbler.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har parkett på gulv og slettmalte flater. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap, samt direkte adkomst til eget bad.

Bad:
Badet har direkte adkomst fra hovedsoverommet og er innredet med flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme, samt slettmalt himling. Innredningen består av servantmøbel med nedfelt

servant, veggfestet toalett og badekar. Rommet har mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

Soverom 2:
Det andre soverommet har parkett på gulvet og slettmalte flater. Rommet har plass til seng, garderobeløsning og arbeidsplass.

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerommet har inngang fra entréen og er utført med fliser på vegger og flislagt gulv med gulvvarme, samt slettmalt himling. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne med svingbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Slettmalte flater og fliser.
Himling: Slettmalte flater.

Lagring:
Seksjonen disponerer to boder i fellesareal på henholdsvis 3 m² og 5 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Ytterdører | Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør.

- Overflater - gulv | Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad.

- Overflater - vegger og himlinger | Stedvis en del hull/merker etter tidligere oppheng. Enkelte riss og noe antydning til heksesot.

- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membranløsningen på vegger.

- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen. Sluk fra 2010 hvor membran/mansjett fremstår stedvis sprø og oppsprukket, med redusert elastisitet som følge av alder.

- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Merke/skade etter tidligere oppheng i taket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membranløsningen på vegger.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen. Utførelsen i sluket er ukjent og det er usikkert om mansjett/membran er klemt under slukrist som ikke er synlig.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Kjøkken - Avtrekk | Begynnende høy alder på ventilator.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom.

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk: Rekkverket er målt til ca. 85 cm på det laveste, og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimumshøyde på 1 meter.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boligstrøk på Holtet ved Bekkelaget. Nabolaget preges av grønne villahager og moderne bebyggelse, samtidig som du har kort gangavstand til alt av hverdagsfasiliteter. Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots med anerkjente Jacob's på Holtet i nærområdet, en lokal matvareinstitusjon med ferskvaredisker og et rikt utvalg, samt en søndagsåpen Joker. I umiddelbar nærhet finner du også Åpent Bakeri, apotek, bank og treningssenter ved Best Helse. For et enda bredere tilbud av butikker og servicetilbud ligger både Sæter Torg og Lambertseter Senter en kort kjøretur unna.

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Like ved boligen ligger Brannfjell med lysløyper og skogsstier som er blant de første i byen til å bli snøfrie om våren. Videre innbyr Ekebergsletta og Ekebergparken til turer, idrett, skulpturvandringer, husdyrpark og minigolf. På varme sommerdager er det en kort sykkeltur eller biltur ned til sjøen, hvor du finner populære badeplasser langs Bunnefjorden som Katten, Nordstrand Bad og Sydstranda på Ulvøya. Det lokale idrettsmiljøet er rikt og aktivt med klubber som Bækkelagets Sportsklub, KFUM og Nordstrand IF.

Hverdagslogistikken er enkel, med trygg gangavstand til både Bekkelaget barneskole og Brannfjell ungdomsskole, samt flere barnehager i nærområdet. Holtet er et kollektivt knutepunkt, og trikkeholdeplassen ligger en kort spasertur på rundt hundre meter fra boligen. Herfra går

trikken hyppig og bringer deg direkte til Oslo sentrum på rundt tolv minutter. Med bil tar det om lag ti minutter inn til sentrumskjernen, med rask adkomst til hovedveinettet.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger består av pusset og malt murverk, med enkelte felter kledd med panel. Yttertaket er et oppforet betongdekke tekket med takpapp.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av blokk/bygård/terrassehus på Pareliusveien 1 A, 1B, 1C og 1D den 25.09.2018. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet. Gulvvarme på begge våtrom. Mulighet for gasspeis.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd
TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen omfattes av kommundelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser vedtatt 22.04.2009. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, kommuneplan 2015.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til byggeområde for boliger innenfor felt A4 med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-4105, Holtet lokalsenter. Vedtaksdato: 22.09.2004.

Deler av eiendommen er berørt av reguleringsplan S-4735, Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for nytt dobbeltspor Oslo - Ski (Follobanen). Vedtaksdato: 28.08.2013. Eiendommen er også berørt av reguleringsplan S-4768, Detaljregulering for Bekkelaget renseanlegg (Ormsundveien 5). Vedtaksdato: 02.04.2014. Planene gjelder i vertikalnivå 1 (under grunnen) for jernbanetrasé og transporttunnel, og medfører restriksjons- og sikringssoner på bakkenivå.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015–2030 for Oslo: Smart, trygg og grønn (plan-ID Kommuneplan 2015-2030), vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. For eldre reguleringsplaner vil kommuneplanen gjelde foran ved motstrid.

Eiendommen berøres av hensynssone H190 - Andre sikringssoner (sikringssone / restriksjonssone over tunnel) i forbindelse med underliggende jernbane- og transporttunnel i vertikalnivå 1. I sikringssonen kreves tillatelse fra Bane NOR og Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten for tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 eller som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen (herunder energibrønner) eller andre arbeider som kan skade tunnelanlegget under bakken.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid i nærområdet til eiendommen:
- Detaljregulering for Marienlundveien 4 og 6, Holtet. Saksnummer: 202318680.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 819 300 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 7 277 199 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det er vedtektfestet at kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av styret som ny seksjonseier. Risikoen for å ikke bli godkjent som ny seksjonseier påhviler kjøper. Dersom kjøper ikke godkjennes som ny seksjonseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk og må besørge videresalg av seksjonen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

I henhold til vedtektenes § VIII skal erverver og leier av seksjon meldes til styret for registrering.

Eier
Mary Holmen

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

0301/154/54/19:
01.06.1917 - Dokumentnr: 912318 - Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 54

20.11.1950 - Dokumentnr: 12603 - Best. om vann/kloakkledn.
Dok. tgl. m/dbnr. 12603 - 12604
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 54

05.06.1964 - Dokumentnr: 7172 - 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

Erklæring avgitt i anledning tillatelse til å bebygge og utskille eiendommen. Kongsveien og Pareliusveien ble godkjent inntil videre i daværende bredde (hhv. 5,5 meter kjørebane med 1,5 meter fortau og 4,5 meter kjørebane). Eier forplikter seg til, når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomten i inntil 8 meters bredde (herunder fortau og kloakkrør med inntil 305 mm diameter). Inntil veier med kloakk er opparbeidet, godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneier vedlikeholdet av veiene. Dersom veiene opparbeides av andre, tilfaller nødvendig veigrunn kommunen

vederlagsfritt. Eier plikter videre å oppføre gjerde i henhold til bygningslovgivningen. Kommunen har rett til å gjennomføre pålagte arbeider for eiers regning dersom de ikke utføres.

07.08.1964 - Dokumentnr: 10005 - Best. om vann/kloakkledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 54

Erklæring hvor eier forplikter seg til å koble eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannsledning så snart Oslo kommune krever det, samt innbetale fastsatt gebyr til Oslo vann- og kloakkvesen når overvannsledning blir anlagt i veien. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

07.08.1964 - Dokumentnr: 10006 - 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

Erklæring om vedtakelse av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement som bindende for nåværende og fremtidige eiere. Før det foretas arbeid på eiendommens vann- og avløpsanlegg må melding sendes kommunen. Vann- og kloakkvesenet har rett til adkomst og inspeksjon av anlegget. På forlangende plikter eier å avvikle private renseanlegg og knytte spillvannsavsløpet til det offentlige nettet samt betale gjeldende avgift. Kommunen fraskriver seg erstatningsansvar for tilstopping, forurensning, frostskader eller skader ved oversvømmelse under gatenivå/kote +2,15. Eier er ansvarlig for eventuelle skader på det offentlige ledningsnettet forårsaket av ulovlige utslipp eller mangelfulle private installasjoner. Kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

23.11.1976 - Dokumentnr: 26028 - Skjønn
Overført fra gnr 155 bnr 12
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 154 BNR: 54

Rettslig skjønn og fravikelseskjennelse ved Oslo skjønnsrett av 30.06.1975 vedrørende ekspropriasjon av grunn til utvidelse av Kongsveien m.fl. For gnr. 154 bnr. 54 ble det ekspropriert i alt 277,1 m² grunn med erstatningsfastsettelse for grunn, gjerde og lebeplantning.

18.02.2009 - Dokumentnr: 117260 - 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

Overenskomst som gir Hafslund Nett AS (nå Elvia AS) stedsevarig rett til oppføring, plassering, drift, vedlikehold og fornyelse av nettstasjon nr. 1355 med tilhørende kabelanlegg og ledningsnett. Netteier har rett til ferdsel og transport over eiendommen. Det gjelder forbud for grunneier mot oppføring av bebyggelse, beplantning eller masseoppfylling som er til hinder eller skade for anlegget. Byggetiltak nærmere enn 5 meter krever skriftlig tillatelse, og byggetiltak nærmere enn 1,5 meter er forbudt. Før sprengning, graving eller peling nærmere anlegget skal netteier varsles minst 3 dager i forveien. Dersom grunneier krever anlegget flyttet, må grunneier selv bekoste flyttingen og anvise ny, egnet tomt. Kan ikke slettes uten samtykke fra netteier.

24.08.2015 - Dokumentnr: 762785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: NEPTUNE BOLIG 2 AS
ORG.NR: 991 741 550
Avtale om frivillig grunnavståelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Avtale inngått av styret i Sameiet Lilleholtet om vederlagsfri avståelse av ca. 141 m² veigrunn til Neptune Bolig 2 AS for videre overskjøting til Oslo kommune til utvidelse av Pareliusveien i henhold til reguleringsplan S-4105. Neptune Bolig 2 AS er gitt fullmakt til å rekvirere og

gjennomføre oppmålings- og delingsforretning, søke deletillatelse samt signere skjøte og nødvendige dokumenter på vegne av sameiet.

20.11.2009 - Dokumentnr: 888300 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 93/3135
2012/49186-1/200 18.01.2012 ** Diverse påtegning
Reseksjonering uten endring i grunnboken
Vedrørende bytte av garasjeplass mellom snr. 10 og snr. 19

Eiendommen er seksjonert i 30 boligseksjoner. Seksjon 19 er tildelt sameiebrøk 93/3135 med formål bolig og tilleggsdel bygning (parkeringsplass og sportsbod i felles garasjeanlegg).

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 0,80%
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke digital, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Salgsoppgave, kr 2 500,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visningshonorar per visning og overtagelse, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-

Utlegg foto, dag, kveld, drone. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 9 600,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra, kr 3 100,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører fra, kr 4 100,-
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Erik Pedersen den 06.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker

hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

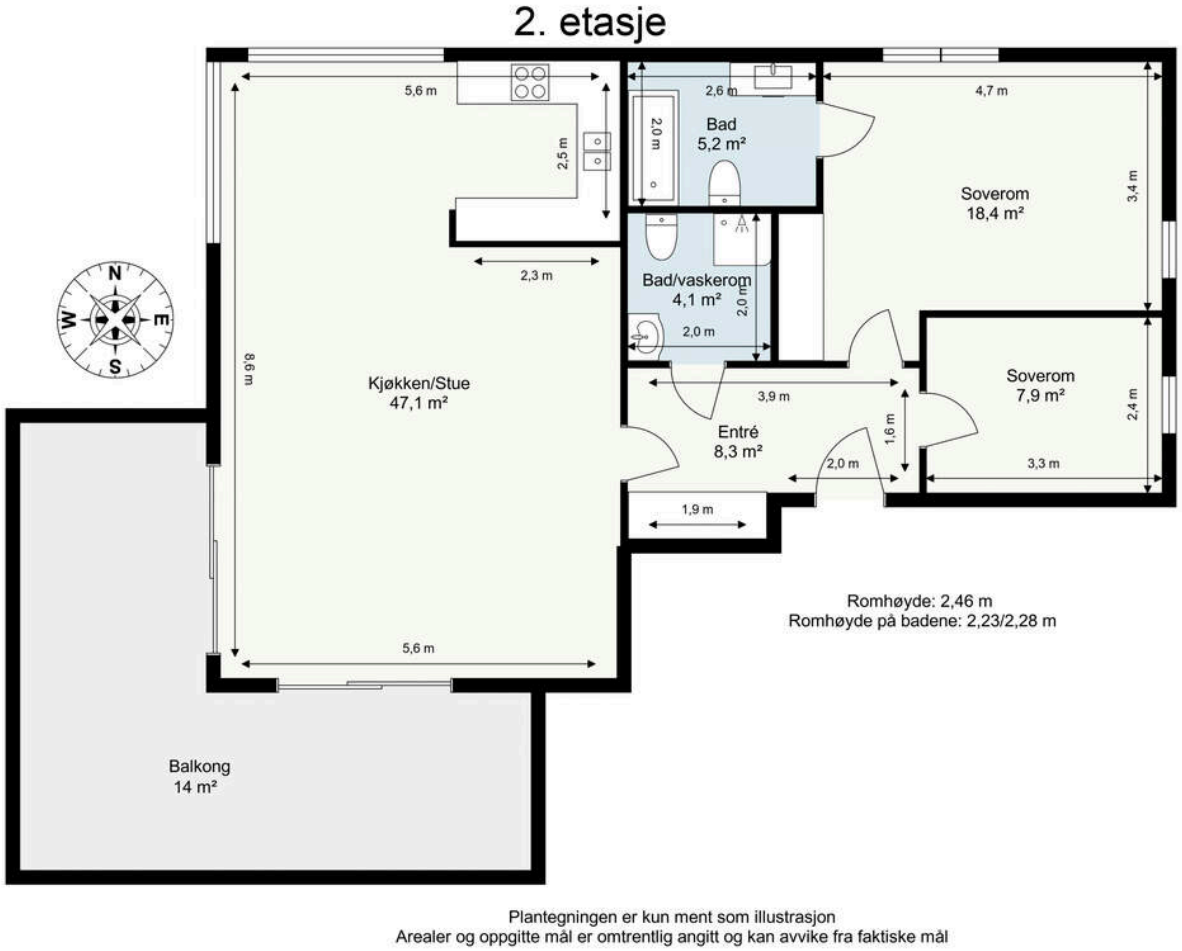
Ansvarlig megler
Trond Svarød
Eiendomsmegler/Jurist
Telefon: 920 44 727
E-post: trond.svarod@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda
1109 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning

Pareliusveien 1 C



Plantegningen er kun ment som illustrasjon
Arealer og oppgitte mål er omtrentlig angitt og kan avvike fra faktiske mål

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.













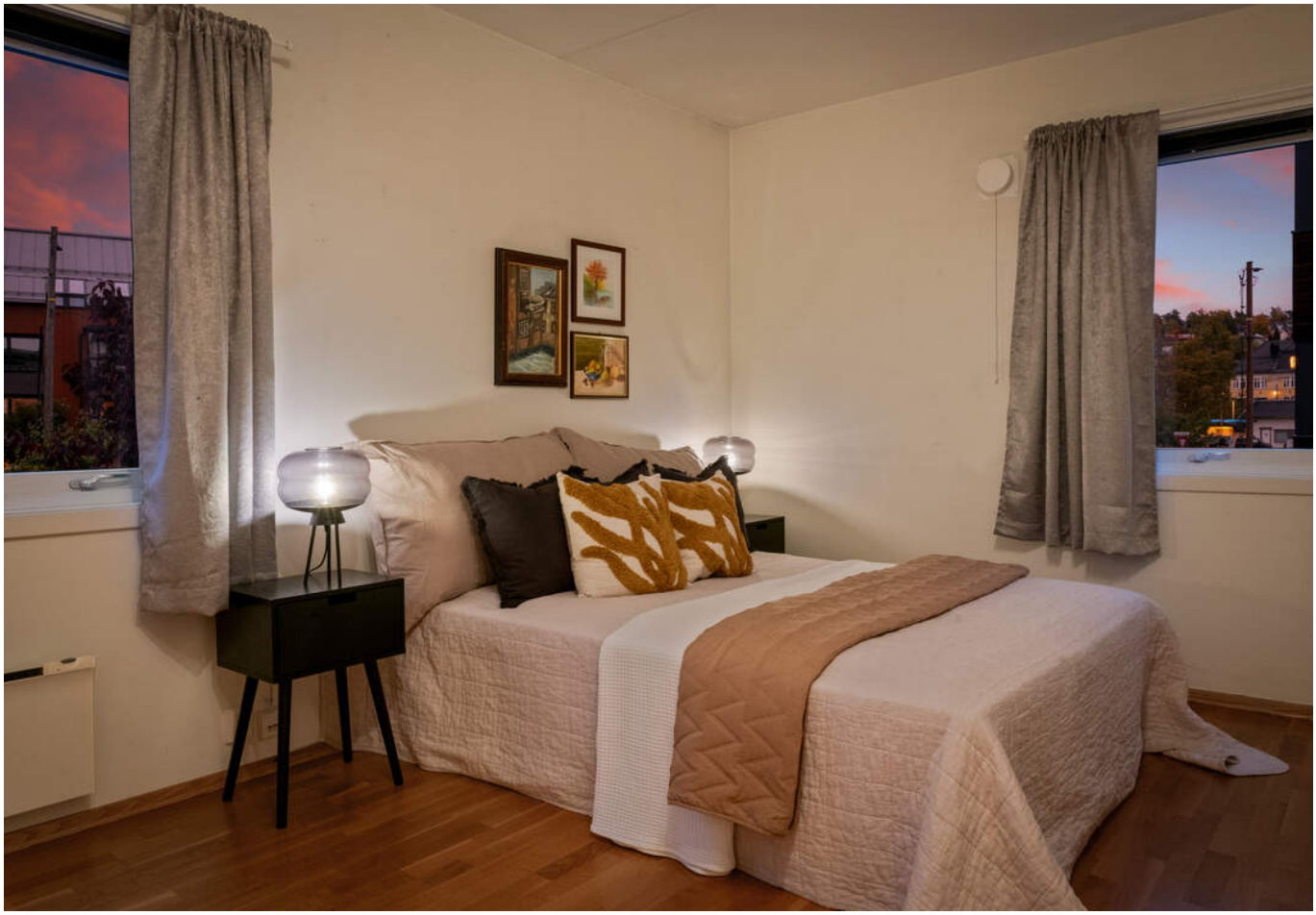




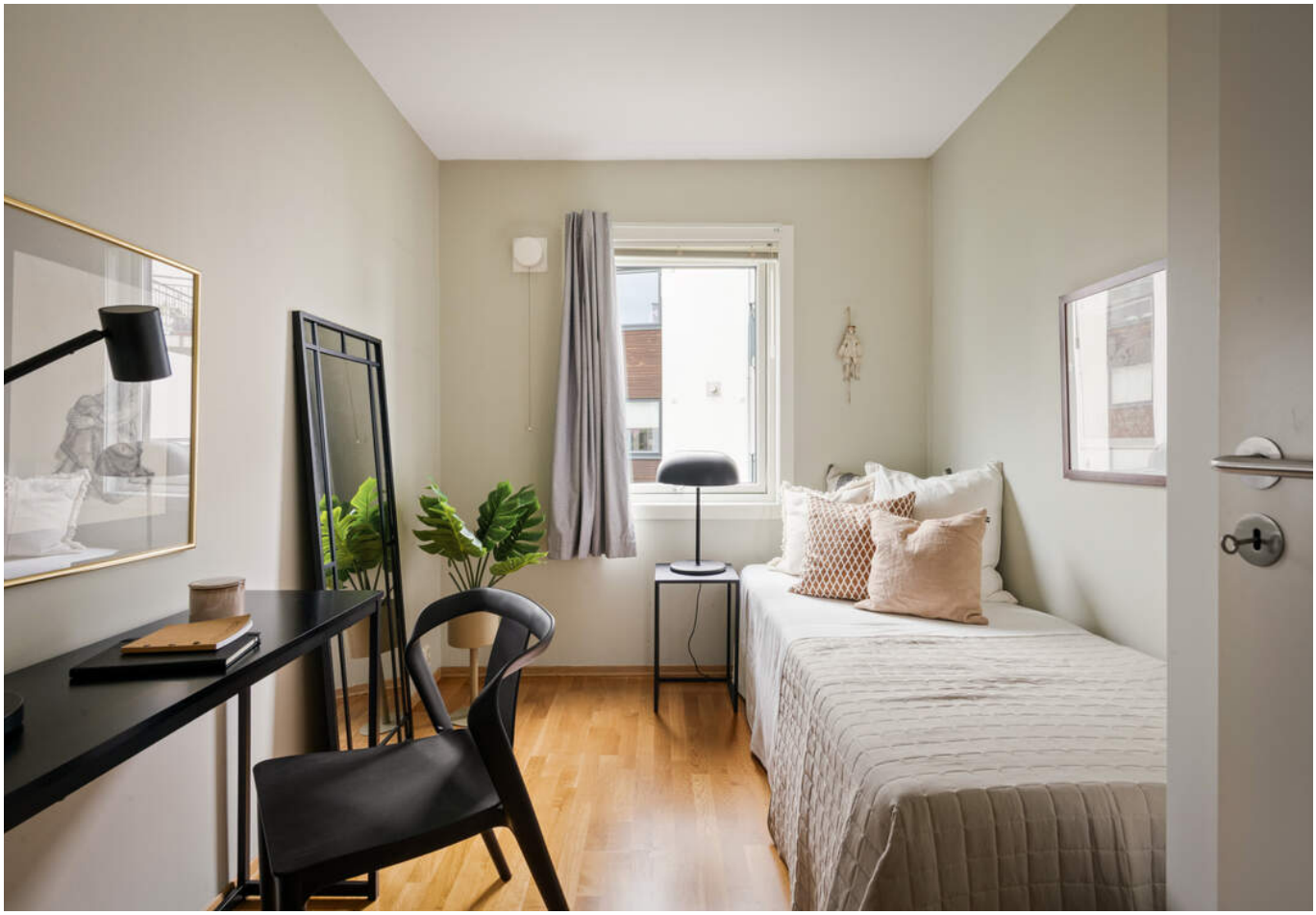


Spiseplassen ligger plassert ved vinduet med god plass til gjester.






















1 C

PARELIUSVEIEN 1C

Nabolaget Holtet - vurdert av 196 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 90/100

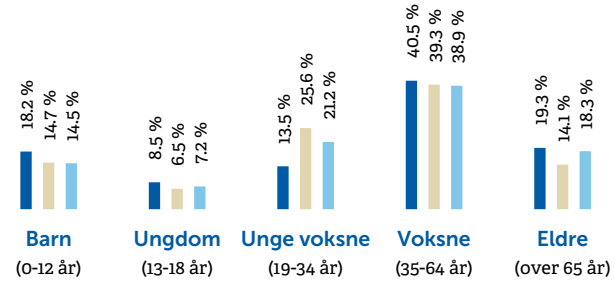
NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Holtet Linje 13, 19	**3 min** 0.2 km
Holtet i Kongsveien Linje 74	**3 min** 0.3 km
Brattlikollen Linje 1, 4	**21 min** 1.6 km
Nordstrand stasjon Linje L2	**5 min** 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 4.3 km

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holtet	3 391	1 390
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

SKOLER

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	**5 min** 0.4 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 176 elever, 19 klasser	**16 min** 1.4 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	**16 min** 1.4 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	**24 min** 1.9 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	**12 min** 1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	**24 min** 1.9 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	**3 min** 2.3 km

BARNEHAGER

Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	**9 min** 0.8 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år) 39 barn	**11 min** 0.9 km
Sportsplassen barnehage (1-5 år) 30 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Holtet PostNord, søndagsåpent	**5 min** 0.4 km
Jacob?s Holtet	**6 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Trikk
2. Egen bil

MATVAREUTVALG
Stort mangfold 92/100

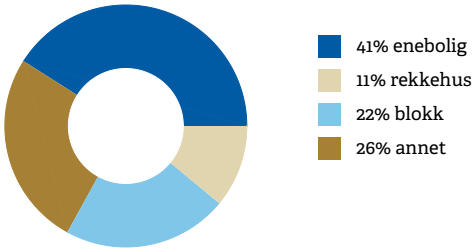
KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 91/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 90/100

SPORT

Bekkelaget skole Aktivitetshall, ballspill	**4 min** 0.3 km
Bækkelagshallen Aktivitetshall	**8 min** 0.6 km
Best Trening	**6 min**
Mudo Nordstrand	**19 min**

BOLIGMASSE



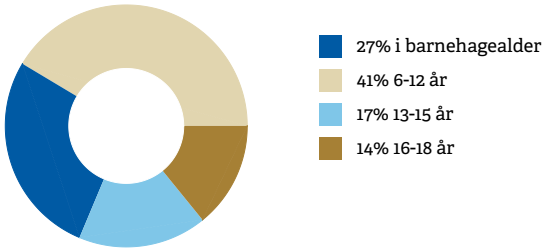
«Flott sted å bo med nærhet til by og marka.»

Sitat fra en lokalkjent

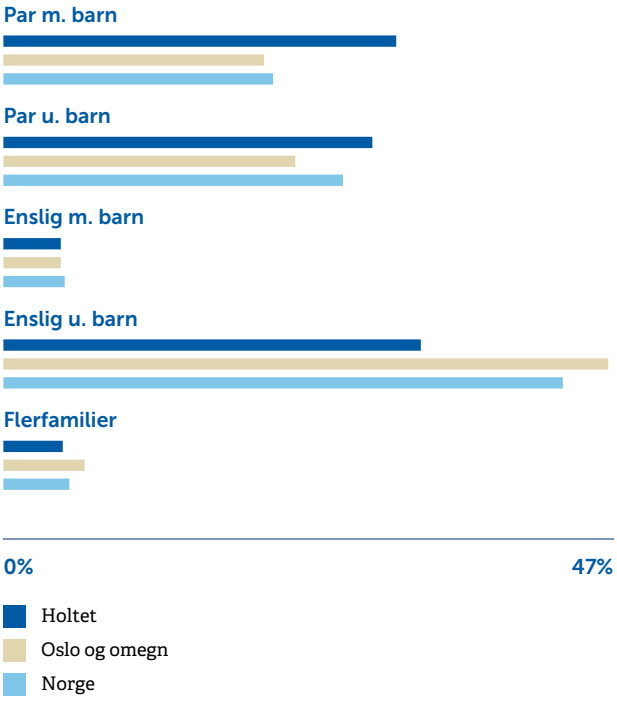
VARER/TJENESTER

Sæter Torg	**5 min**
Apotek 1 Holtet	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

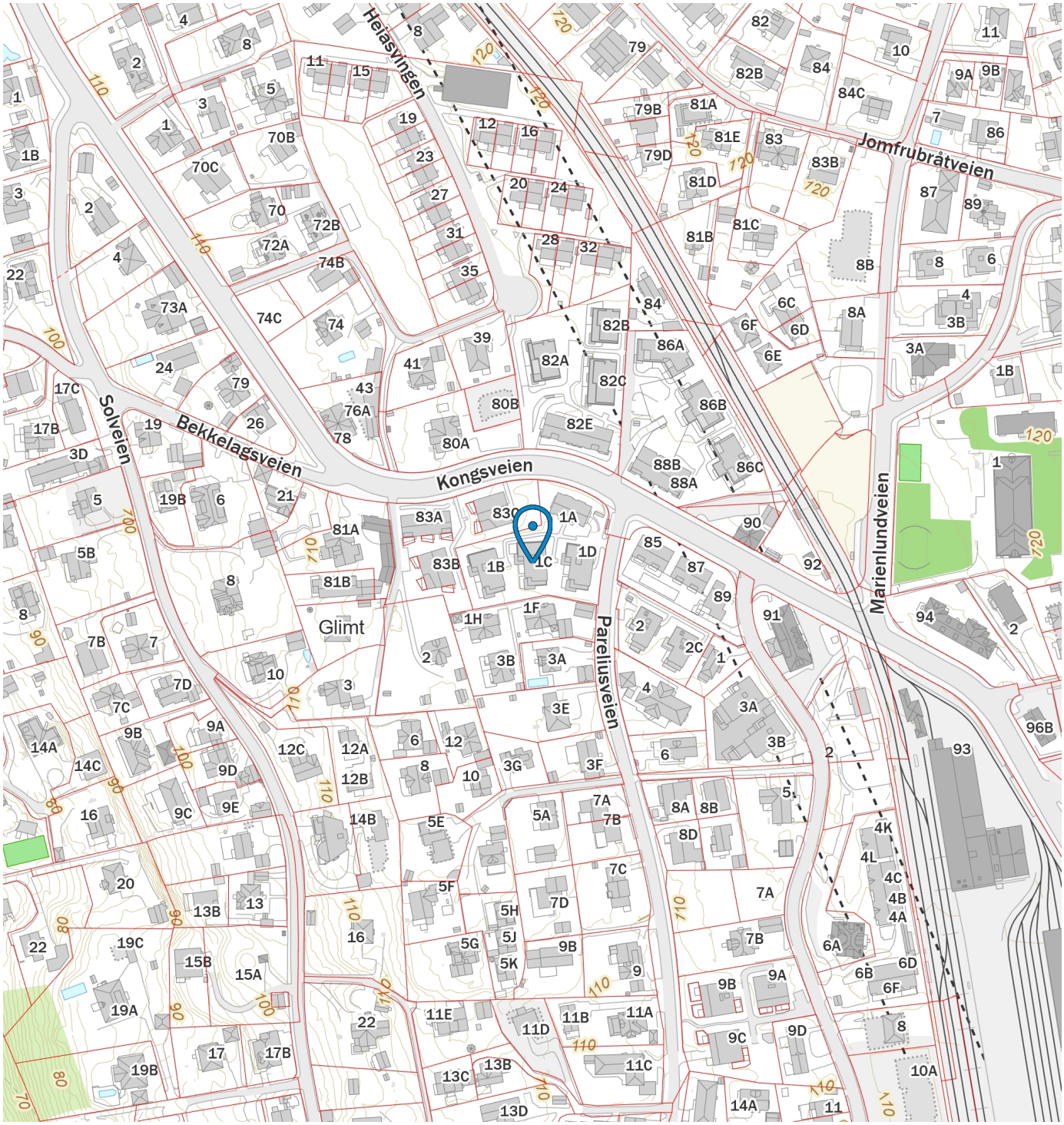


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**39%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

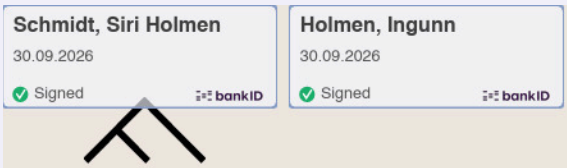
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ingunn Holmen

Siri Holmen Schmidt

Boligen

Pareliusveien 1C
1177 Oslo

0301-154/54/0/19

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Ja**

Feil kartlagt og vinduer skiftet eller reparert. Gjelder hele sameiet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Mycoteam
   Beskrivelse av arbeidet: Bestilt av sameiet. Kontakt Lillehotet Park

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Ja**

Se punkt 4.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Myciteam
   Beskrivelse av arbeidet: Sameiets avtale.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
OSLO kommune
gnr. 154, bnr. 54, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-5000 **Eiendomsverdi ref nr:** XX8588

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport



Rapportansvarlig

Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2010.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer to boder i fellesarealer på hhv. 3 og 5 kvm.
Seksjonen disponerer egen garasjeplass.

Standarden er normalt god og i hovedsak fra byggeåret.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2010

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Varmekabler på begge våtrom.
Mulighet for gasspeis.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, forniklet kobber, flexislange og pex (rør-i-rør).
Avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk fra kjøkken og begge våtrom.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

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

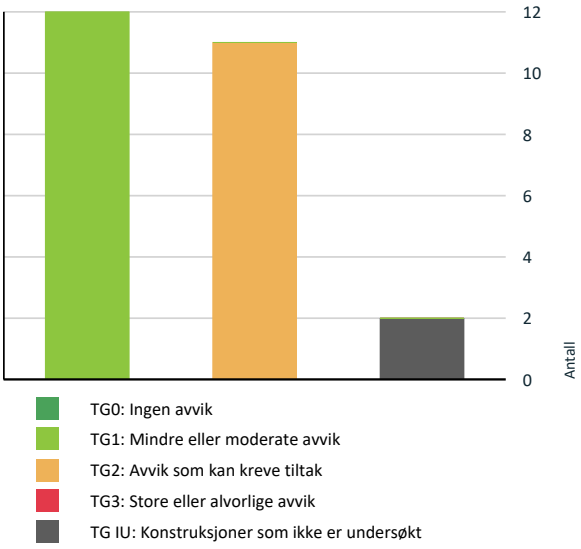
Se vedlagte bilde bakerst i rapporten som viser at dagens bruk stemmer med opprinnelig byggetegning. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Oslo kommune.

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 og beskriver bygningens tekniske tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Rapporten bygger på visuelle observasjoner, utførte registreringer, tilgjengelig dokumentasjon, mottatte opplysninger fra eier eller rekvirent, samt undersøkelsesmetoder og omfang fastsatt i standarden.

Rapporten gir en faglig vurdering av bygningens tilstand på undersøkelsestidspunktet, men er ikke en garanti for at feil, mangler eller skader ikke foreligger utover det som er registrert og beskrevet.

Undersøkelsen er gjennomført som en ikke-destruktiv tilstandsvurdering. Med mindre annet er angitt, er det ikke foretatt åpning av konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller andre inngrep. Skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan derfor kun vurderes indirekte gjennom observasjoner, målinger, symptomer og bygningsteknisk skjønn. Vurderingene gjelder forholdene slik de fremstod på befaringsdagen. Bygningens tilstand kan påvirkes av klima, belastning, bruk, vedlikehold, aldring og andre forhold som endrer seg over tid. Områder som var tildekket eller utilgjengelige på befaringstidspunktet, er vurdert ut fra de observasjoner som var mulig å gjennomføre uten inngrep. Forhold som kun opptrer under spesielle værforhold, årstider eller belastningssituasjoner, kan være vanskelig eller umulig å avdekke ved en ordinær befaring.

Registrering av fuktforhold er basert på målinger og observasjoner utført under befaringen. Fuktnivåer kan variere betydelig gjennom året som følge av temperatur, nedbør, ventilasjon, oppvarming og bruksmønster.

Rapporten omfatter ikke prosjekteringskontroll, dimensjoneringskontroll, byggesaksmessig kontroll eller full vurdering av forskriftsmessig utførelse. Tekniske installasjoner, herunder elektriske anlegg, ventilasjon, brannvarslingsanlegg og andre spesialtekniske installasjoner, er ikke underlagt full fagteknisk kontroll med mindre dette er særskilt angitt. Oppgitte varmekilder er ikke funksjonstestet eller vurdert nærmere, og opplysningene om disse er basert på informasjon fra eier.

Vurderinger av skjulte vann-, avløps- og dreneringssystemer er i hovedsak basert på alder, tilgjengelige opplysninger, synlige forhold og funksjonskontroller. Eventuelle vurderinger av levetid, vedlikeholdsbehov eller utskiftningsbehov bygger på bygningsteknisk erfaring og observerte forhold.

Der det registreres symptomer på skade, avvik eller forhøyet risiko, beskriver rapporten de observerte forholdene. Omfang og årsak kan i enkelte tilfeller først avklares gjennom videre undersøkelser.
Rapporten må leses i sin helhet. Tilstandsgrader, risikovurderinger og observasjoner må vurderes samlet og i sammenheng med rapportens forutsetninger, begrensninger og anbefalinger. Det kan ikke utelukkes at forhold som ikke var synlige eller registrerbare på befaringstidspunktet, avdekkes på et senere tidspunkt.

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket er målt til ca. 85 cm på det laveste, og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimumshøyde på 1 meter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra byggeår, samt ett vindu er skiftet i 2026.



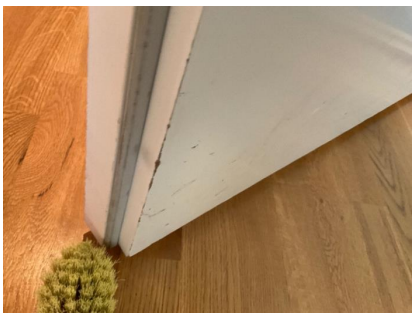
TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre fra byggeår.
Balkongdører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring. Det noteres at dette er vedlikehold som sameiet normalt har ansvar for. Konferer styret for ytterligere informasjon.



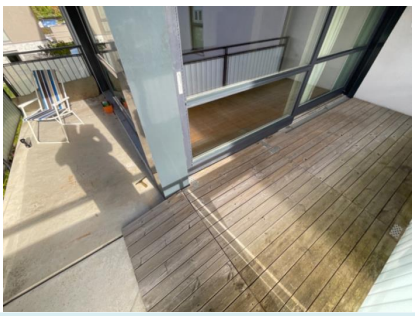


TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra stue er det utgang til balkong på 14 kvm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er målt til ca. 85 cm på det laveste, og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimumshøyde på 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Det er en anbefaling og ikke et krav om utbedring. Vedlikehold av rekkverket er normalt sameiets ansvar.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
På gulv er det overflater av parkett og fliser.

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Parketten kan med fordel slipes og lakkeres.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

Vurdering av avvik:
• Stedvis en del hull/merker etter tidligere oppheng. Enkelte riss og noe antydning til heksesot.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring.



Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom fra byggeår.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger for våtrommet, og arbeidet er innmeldt til kommunen ved oppføring av boligen. Arbeidet er utført i samsvar med kravene i bustadoppføringslova og gjeldende tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegger og slettmalt tak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membranløsningen på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at membranens levetid varierer avhengig av kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og få sprekker, og dermed miste sin vanntettende funksjon. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 40 mm fra topp membran til topp av slukrist.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk og membran fra 2010.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.
• Sluk fra 2010 hvor membran/mansjett fremstår stedvis sprø og oppsprukket, med redusert elastisitet som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at membranens levetid varierer avhengig av kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og få sprekker, og dermed miste sin vanntettende funksjon. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Eldre sluk er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Svekket mansjett kan medføre redusert vanntetthet og økt risiko for fuktskader, og utskifting/utbedring av tettesjikt og sluk bør påregnes.

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere tett dusjkabinett på våtrom som er over 10 år, for å redusere vannbelastningen og bidra til å forlenge våtrommets levetid.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger for våtrommet, og arbeidet er innmeldt til kommunen ved oppføring av boligen. Arbeidet er utført i samsvar med kravene i bustadoppføringslova og gjeldende tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og slettmalt tak.

Vurdering av avvik:

• Merke/skade etter tidligere oppheng i taket.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membranløsningen på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring.

• Det er viktig å merke seg at membranens levetid varierer avhengig av kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og få sprekker, og dermed miste sin vanntettende funksjon. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og vannskader i tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra 2010.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

• Utførelsen i sluket er ukjent og det er usikkert om mansjett/membran er klemt under slukrist som ikke er synlig.

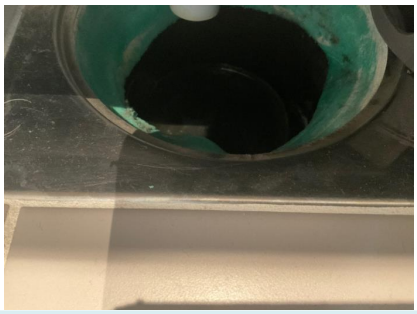
Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at membranens levetid varierer avhengig av kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og få sprekker, og dermed miste sin vanntettende funksjon. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Eldre sluk er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser. Rommet har uansett høy alder opp mot forventet levetid for et våtrom.

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere tett dusjkabinett på våtrom som er over 10 år, for å redusere vannbelastningen og bidra til å forlenge våtrommets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

• Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannrør av kobber, forniklet kobber, flexislange og pex (rør-i-rør).

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via ventiler i yttervegger.
Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk fra kjøkken og begge våtrom.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på 120 liter fra byggeår.
Montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet fast koblingsboks. Det var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales at dette etableres.

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Eier har bodd i boligen siden den var ny, og det opplyses at det ikke er utført arbeider av ufaglærte.

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere er iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er målt til ca. 85 cm på det laveste, og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimumshøyde på 1 meter.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Det er en anbefaling og ikke et krav om utbedring. Vedlikehold av rekkverket er normalt sameiets ansvar.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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

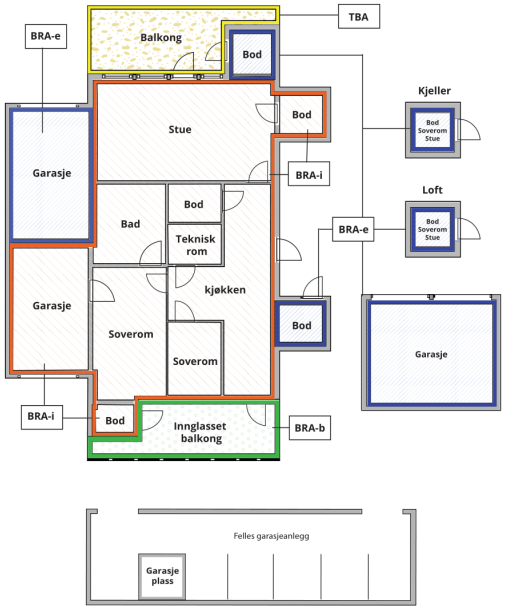
Hva er måleverdig areal?

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.

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	93			93	14
Bod 1 i fellesareal		5		5	
Bod 2 i fellesareal		3		3	
SUM	**93**	**8**			**14**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bad/vaskerom, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Bod 1 i fellesareal		Bod	
Bod 2 i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Se vedlagte bilde bakerst i rapporten som viser at dagens bruk stemmer med opprinnelig byggetegning. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Oslo kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I regi av sameiet.

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Ingunn Holmen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	154	54		19	2983 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Pareliusveien 1 C

Hjemmelshaver
Mary Holmen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Holtet, med kort vei til lokale servicetilbud, butikker, spisesteder og treningsfasiliteter. Holtet trikkestasjon ligger i nærområdet, med forbindelse til Oslo sentrum, samt kort vei til buss. Lambertseter og Sæter med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud ligger også i nærheten. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærheten, samt et variert utvalg av idretts- og aktivitetstilbud.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt i sameiet. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte stikkveier, grøntarealer og beplantning. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger består av pusset og malt murverk, med enkelte felter kledd med panel. Yttertaket er et oppforet betongdekke tekket med takpapp. Vinduer og balkongdører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	06.10.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	29.09.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

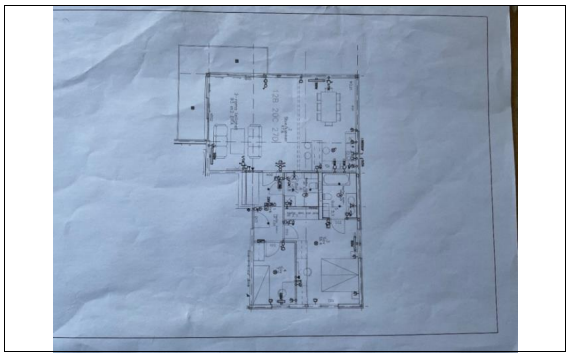
PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Pareliusveien 1 C, 1177 OSLO
Gnr 154 - Bnr 54
0301 OSLO

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Andre bilder

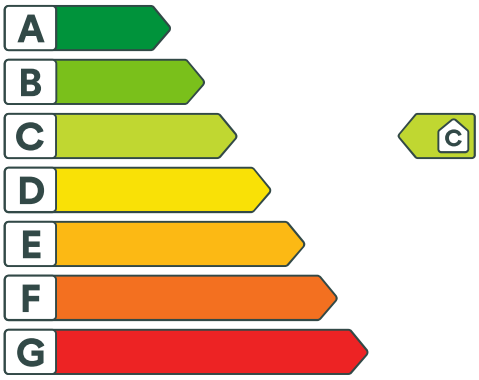


Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest

Adresse	**Pareliusveien 1C, 1177 OSLO**
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361428**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81877173**
Gårdsnummer **154**	Bruksnummer **54**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **133,20**

Vedlegg: Energiattest

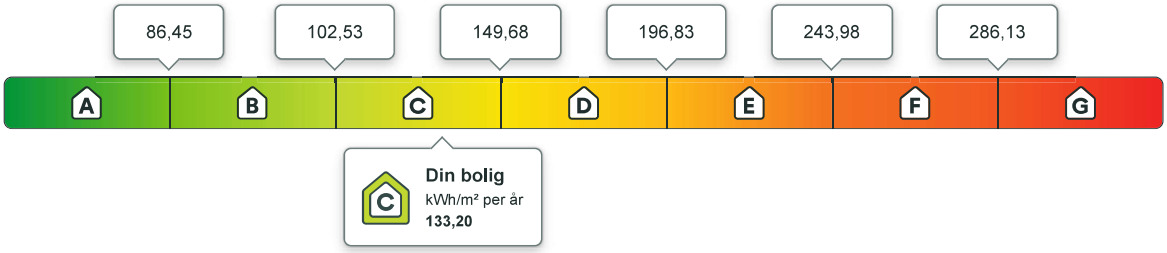
Pareliusveien 1C, 1177 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 387,59	**133,20**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Pareliusveien 1C, 1177 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Pareliusveien 1C, 1177 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 154, Bruksnr 54, Seksjonsnr 19	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	14	Nordstrand
Adresse:				
Veiadresse:	Pareliusveien 1 C, gatenr 15501	**Grunnkrets:**	3007	Sørli
(fra bruksenhet)	1177 Oslo	**Valgkrets:**	1402	Bekkelaget skole
		Kirkesogn:	1020503	Bekkelaget og Ormøy
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	18.11.2009	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	93/3 135
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 982,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	17.01.2012	Etablert/Endret	0301/154/54	0,0
	Matrikkelført:	17.01.2012	Etablert/Endret	0301/154/54/0/10	0,0
			Etablert/Endret	0301/154/54/0/19	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.11.2009	Avgiver	0301/154/54	0,0
	Matrikkelført:	18.11.2009	Mottaker	0301/154/54/0/1	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/2	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/3	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/4	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/5	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/6	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/7	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/8	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/9	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/10	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/11	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/12	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/13	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/14	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/15	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/16	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/17	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/18	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/19	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/20	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/21	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/22	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/23	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/24	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/25	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/26	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/27	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/28	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/29	0,0
			Mottaker	0301/154/54/0/30	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Pareliusveien 1 C	H0202	Bolig	93,0	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.06.2008
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	921,0	Igangset.till.:	30.09.2008
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	29.05.2018
Oppvarming:		BRA totalt:	921,0	Midl. brukstil.:	04.05.2010
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	8
Bygningsnr:	81877173			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	2		222,0		222,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

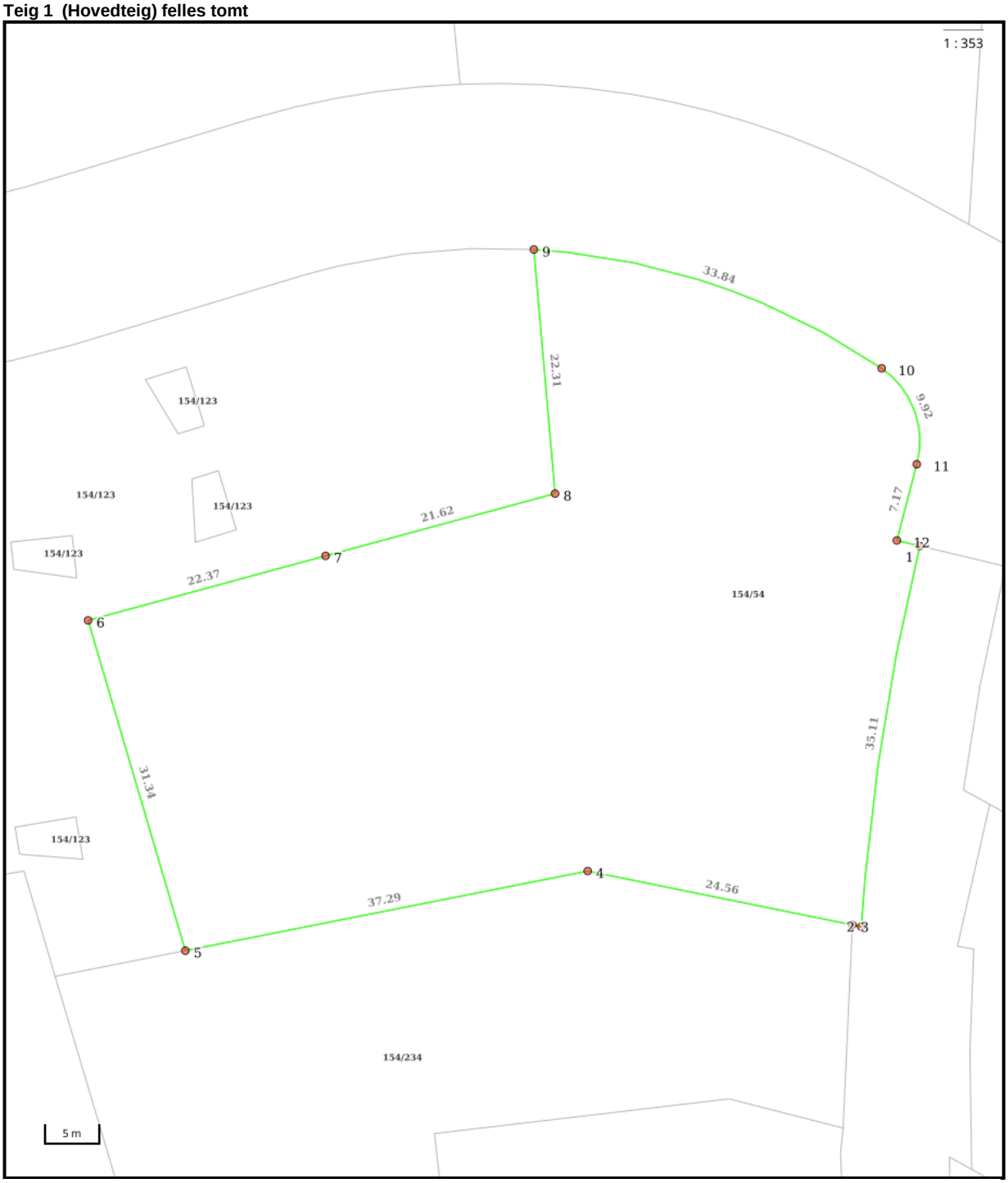


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 982,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 633,23	599 707,87	35,11m	Fastsatt punkt	8	-207,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 639 598,23	599 705,70	0,82m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 639 598,32	599 704,88	24,56m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 639 601,02	599 680,47	37,29m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 639 590,50	599 644,69	31,34m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 639 619,64	599 633,16	22,37m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 639 627,44	599 654,13	21,62m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 639 634,97	599 674,40	22,31m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 639 656,93	599 670,47	33,84m	Terrengmålt	8	62,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 639 649,02	599 702,95	9,92m	Terrengmålt	8	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 639 640,61	599 706,92	7,17m	Terrengmålt	8	-206,25	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 639 633,54	599 705,75	2,14m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Megleropplysninger vedrørende Pareliusveien 1C - gnr. 154, bnr. 54, snr. 19 i Oslo kommune

Vi viser til ovennevnte eiendom og gir følgende opplysninger:

Navn på eier(e):

Mary Holmen v/Ingunn Holmen og Siri Holmen Schmidt			
Informasjon om eiendommen			
Sameiets org.nr. og navn:	995467453 Sameiet Lilleholtet Park		
Forsikringsselskap:	Gjensidige	Polisenr.:	80227107
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv Ingen kjente	
Har sameiet fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, hva består pålegget i?			
Foreligger det rapporter som omhandler bygningsmassen?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, fremkommer det anbefalinger som vil medføre økning i gjelden og felleskostnadene?		☐ Ja ☒ Nei	
Parkering og garasje			
Følger det parkeringsplass med boligen?	☐ Ja ☒ Nei	Parkeringsplassens nummer:	
Følger det garasje med boligen?	☒ Ja ☐ Nei	Garasjens nummer:	Konf selger
Annen relevant informasjon om parkeringsforhold, herunder parkeringsdekning, venteliste, gjesteparkering, fordeling av parkeringsplasser, evt. kostnader etc. Det følger p plass til leilighet, konf selger vedr plassring.			
Er det mulig med el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Kostnader og annen relevant informasjon om el-bil lading	Konf styret for kostnader vedr el bil ladning.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Nordstrand
Telefon 23 12 71 90
E-post nordstrand@em1sornorge.no

Besøksadresse
Kongsveien 104
1109 Oslo

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Veggdyr/skadedyr og hussoppforsikring			
Er det avdekket veggdyr/skadedyr i sameiets boligmasse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvilke skadedyr?	
Er det igangsatt sanering?	☐ Ja ☐ Nei	Hva består saneringen i?	

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se husordensregler

Godkjennelse/forkjøpsrett/utleie			
Er det forkjøpsrett i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvor mange dagers forkjøpsrett praktiseres?	
Hvordan skal forkjøpsretten avklares?			
Er utleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for utleie? Styret varsles, se vedtektenes § 4 vedr begrensninger i korttidsutleie.	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Styret varsles.	

Lån og andel fellesgjeld						
Lagets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Type rente (flytende/fast)	Terminbeløp:
1	DNB	2 295 587,-	2030/43/45	7,25%	fast	21 265,- alle lån
2						
Seksjonens andel av fellesgjelden:					Kr. 153 158,-	
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				

DNB lånenr 12139839720 16366718129 15160586505

Styreleder:
Elin Malmström Elverhøy, Pareliusveien 1A, 1177 Oslo
95757935 elin.elverhoy@jd.dep.no

Fellesutgifter og andre kostnader				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr. 6 021,-	Er det noen restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr.
Forfallsdato:	1. pr mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Drift og vedlikehold, felles strøm, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsfører / regnskap, kabeltv / bredbånd, innleid vaktmester, se ellers innkalling til årsrmøte og regnskapsopplysninger. I tillegg avdrag og renter på seksjoenens andel av felles lån.		
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: Drift ink tv / br bånd; kr 4 637,- Renter og avdrag; kr 1 384,- (renter 899,- avdrag kr 485,-)				
Avregner forretningsfører fellesutgiftene?			☒ Ja ☐ Nei	
Er det vedtatt endring av fellesutgiftene eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring?			☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, beskriv Felleskostnader økte fra 01.07.2026 med 5 % og vurderes løpende i forhold til prisstigning på sameiet faste driftsavtaler og behov for vedlikehold.				
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr.	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
Betales det andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv:		Beløp pr. mnd kr.
Besørger sameiet velavgift eller lignende avgifter?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr.		

Sameiet har 3 lån:
Det er gjennomført utbedringer av fasade i 2020, andre utbedringer i 2023 og vinduer i 2025.
Snr 19 er med på alle felles lån. Seksjonens andel av felles lån kan om ønskelig innfris.
Se for øvrig innkalling til årsmøte 2025 / 2026 med styrets driftsrapport.

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter	kr: 292,-	Seksjonens renteutgifter	kr: 9 173,-
Følger det med en andel formue til seksjonen ?		[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, andel formue pr. 31.12 (siste ligning) 15 355,-

Gebyr			
Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr. 6 725,-	Kontonummer for betaling: 1503 54 97452
Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr. 6 240,-	Kontonummer for betaling: 1503 54 97452
Eventuelle andre gebyrer	Beskrivelse:	kr.	Kontonummer for betaling:

For Nor Forvaltning AS

Sted, dato: Oslo, 05.09.2026

Signatur: 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)

SAMEIET LILLEHOLTET PARK

Seksjonseiere
Sameiet Lilleholtet Park
Pareliusveien 1 A-D
1177 Oslo

Det innkalles herved til ordinært årsmøte 2026

Onsdag 15. april 2026 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 2025**
3. **Regnskap med balanse for 2025 og budsjett for 2026.**
4. **Saker til behandling på årsmøte:** se vedlegg saker.
5. **Valg av styre.** Valgkomiteens innstilling vedlegges.
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, 1. april 2026 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 15. april 2025

Sted.....dato.....2026

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

- -

FRAMMØTESEDDEL Medtas i utfylt stand til årsmøtet i Sameiet Lilleholtet Park 15/4-25

Navn: _____Seksjon _____

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets rapport til årsmøtet 15. april 2026

1. På Årsmøtet 24. april 2025 fikk Sameiet følgende styre:
   Styrets leder: Elin Malmström Elverhøy, valgt 2025 for to år
   Styremedlemmer: Stein Bye, valgt 2025 for to år
   Lill-Ann Sunnvoll, valgt 2025 for to år
   Arne Jensen, valgt 2025 for to år
   Vara: Ragnhild Arents, valgt 2025 for ett år

2. Styret har avholdt tre ordinære styremøter siden forrige årsmøte (29.04.2025, 25.08.2025, 05.02.2026). I tillegg foretas løpende avklaringer per e-post og telefon.

   Styret ønsker å fremheve følgende saker:

   - Utskifting av vinduer sommeren 2025: Vinduer der det var påvist råte ble skiftet ut iht. plan.
   - I 2026 vil sameiet sørge for at vinduer der det tidligere er påvist begynnende råte blir impregnert og malt. Arbeidet vil utføres ved hjelp av lift. Arbeidet vil medføre behov for tilgang til de aktuelle leilighetene. Det må påregnes at fremdriftsplan er noe usikker, da arbeidet bl.a. er avhengig av oppholdsvær. Plan for arbeidet vil sendes ut så snart det lar seg gjøre. Oppstart vil tentativt være i mai. Vinduene i hus C blir rehabilitert først. Lånet som ble tatt opp i fjor vil dekke kostnader for dette arbeidet.
   - Trapperomsbelysningen i hus A og C ble skiftet ut i 2025. Belysningen i hus B og D vil bli skiftet ila. 2026.
   - Båndene til samtlige heiser er skiftet i 2025. Dette er en kostnadskrevende jobb, men det antas at det nå ikke vil være behov for ny utskifting de nærmeste 12-15 år.
   - Varmekablene i oppkjørselen fra garasjen følges fortløpende. Pt. ser styret ikke behov for å legge nye kabler, men det tas forbehold om at slik jobb likevel blir nødvendig.
   - Det vurderes om det er behov for alternativ utebelysning der de gamle er satt ut av drift.
   - Service: alle pålagte kontroller er gjennomført vedrørende brannvarsling, sprinkelanlegg, pumpeanlegg, gassanlegg og heiser. Påviste avvik er utbedret

3. Nye beboere: I løpet av 2025 fikk to enheter nye eiere. Styret ønsker nye beboere velkommen!

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Lilleholtet Park

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2025	Budsjett 2025	2024	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Fellesinntekter		1 561 914	1 561 902	1 473 132	1 655 113
Kabel-TV		153 000	152 640	145 440	160 650
Andre driftsinntekter		6 358	2 000	1 853	2 000
Renteinntekt på individuell lån	1	172 663	212 000	122 747	167 900
Ekstra innbetaling fellesinntekter	1	2 400 000	2 400 000	0	0
Sum driftsinntekter		**4 293 935**	**4 328 542**	**1 743 172**	**1 985 663**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorarer	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		8 460	8 460	8 460	8 460
Vaktmestertjeneste		337 516	380 000	321 861	363 200
Kommunale avgifter		275 443	297 000	273 838	339 150
Felles strøm		75 606	92 000	90 874	69 400
Renhold matter		0	40 000	34 140	0
Kabel -TV		157 440	152 640	150 240	160 650
Heis	3	570 173	120 000	235 597	157 700
Rep/vedlikehold	4	375 000	290 000	201 048	310 000
Utbedring og utskifting vinduer		1 881 613	2 400 000	252 596	0
Revisjon	5	13 750	13 000	12 500	14 300
Forretningsførerhonorar		67 755	68 017	65 085	70 460
Konsulent/juridisk bistand		27 279	5 000	4 890	0
Forsikring sameiet		161 830	162 230	135 195	200 800
Sameiermøte	6	9 645	12 000	18 565	10 000
Bankgebyrer sameiet		3 074	3 000	2 851	3 100
Andre kostnader sameiet	7	8 883	10 000	9 155	8 800
Sum driftskostnader		**4 033 467**	**4 113 347**	**1 876 894**	**1 776 020**
DRIFTSRESULTAT		**260 468**	**215 195**	**-133 723**	**209 643**
FINANSPOSTER					
Renteinntekter sameiet		1 097	600	532	1 600
Annen finansinntekt	8	14 929	13300	13 271	15 000
Renteutgifter		178 840	212 000	120 332	167 900
Netto finansposter		**-162 814**	**-198 100**	**-106 529**	**-151 300**
ÅRSRESULTAT		**97 654**	**17 095**	**-240 252**	**58 343**
Overføringer:					
Overført til egenkapital	9	97 654		-240 252	
Sum overføringer		**97 654**		**-240 252**	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Elverhøy, Elin Malmstrøm (29.07.1970), 03.03.2026
- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 03.03.2026
- Bye, Stein (09.12.1948), 03.03.2026
- Sunnvoll, Lill-Ann (30.09.1968), 03.03.2026
- Jensen, Arne Andre Håkon (15.06.1955), 04.03.2026

Forseglet av
Posten Norge

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Lilleholtet Park

BALANSE

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Individuelle lån	1	2 382 371	1 553 057
Restanse fellesutgifter		6 151	26 447
Forskuddsbetalte kostnader		3 358	3 184
Bankinnskudd		508 103	390 967
Sum omløpsmidler		**2 899 983**	**1 973 655**
SUM EIENDELER		**2 899 983**	**1 973 655**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 1/1		319 271	559 522
Årets resultat	9	97 654	-240 252
Egenkapital 31/12		**416 925**	**319 271**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån DNB	10	2 365 561	1 556 740
Sum langsiktig gjeld		**2 365 561**	**1 556 740**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 362	38 302
Påløpt rente		14 254	9 955
Forskudd fellesinntekter		34 667	47 576
Gassoppgjør	11	28 214	1 811
Annen kortsiktig gjeld		0	0
Sum kortsiktig gjeld		**117 497**	**97 645**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 899 983**	**1 973 655**

For styret i Sameiet Lilleholtet Park
Oslo, 03.03.2026

Elin Malmström Elverhøy	Arne Andre Håkon Jensen	Stein Bye
Styrets leder	Styremedlemmer	Styremedlemmer
Lill-Ann Sunnvoll		Paul Normann
Styremedlemmer		Forretningsfører

Dokumentet er signert digitalt av:

- Elverhøy, Elin Malmstrøm (29.07.1970), 03.03.2026
- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 03.03.2026
- Bye, Stein (09.12.1948), 03.03.2026
- Sunnvoll, Lill-Ann (30.09.1968), 03.03.2026
- Jensen, Arne Andre Håkon (15.06.1955), 04.03.2026

Forseglet av
Posten Norge

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 2025	Avdrag	Rente	31.12.2025
1	11 876	83 445	85 215	2 298	10 106
2	89 124	76 555	3 636	9 866	162 043
3	65 049	55 885	2 653	7 201	118 281
4	60 890	52 823	2 552	6 757	111 161
5	0	62 775	85	2 465	62 690
6	69 482	59 713	2 845	7 692	126 351
7	0	145 455	199	5 711	145 256
8	62 363	53 589	2 555	6 904	113 396
9	44 556	38 278	1 831	4 932	81 002
10	90 702	88 804	91 033	8 395	88 473
11	0	71 196	71 196	1 156	0
12	0	84 976	84 976	1 381	0
13	0	71 196	71 196	1 156	0
14	0	84 976	84 976	1 380	0
15	0	118 660	118 660	1 928	0
16	62 363	53 589	2 555	6 904	113 396
17	44 556	38 278	2 329	4 434	80 505
18	0	80 383	80 383	1 306	0
19	82 867	71 196	3 389	9 173	150 674
20	98 887	84 976	4 047	10 947	179 816
21	82 867	71 196	74 490	7 534	79 573
22	86 791	84 976	2 246	9 988	169 521
23	0	118 660	118 660	1 928	0
24	114 159	111 770	2 958	13 138	222 971
25	122 951	105 646	110 535	11 179	118 062
26	72 722	71 196	143 918	3 495	0
27	0	84 976	84 976	1 380	0
28	82 867	71 196	74 490	7 534	79 573
29	86 791	84 976	2 246	9 988	169 521
30	121 196	118 660	239 857	4 513	0
Sum	**1 553 057**	**2 400 000**	**1 570 686**	**172 663**	**2 382 371**

Note 2 Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2025	60 000
	60 000

Dokumentet er signert digitalt av:

- Elverhøy, Elin Malmstrøm (29.07.1970), 03.03.2026
- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 03.03.2026
- Bye, Stein (09.12.1948), 03.03.2026
- Sunnvoll, Lill-Ann (30.09.1968), 03.03.2026
- Jensen, Arne Andre Håkon (15.06.1955), 04.03.2026

Forseglet av
Posten Norge

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Lilleholtet Park

NOTER

Note 3 Heis

Kontraktservice	50 183
Byttet belter på heis	435 196
Rep./vedlikhold	84 793
	570 173

Note 4 Rep/vedlikehold

Fasadearbeider	
Rep. garasjepor	14 466
Service Brannalarm	62 203
Skadedyr service	17 438
Elektrikertjenester	178 651
Service ventilasjon	58 644
Diverse rep/vedlikehold	35 798
Rep. Utvendig varmekabel	9 545
Egenandel forsikring	24 000
Refusjon fra forsikringselskap	-25 745
	375 000

Note 5 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2025 kr 13 750-, Alle beløp er inkludert MVA.

Note 6 Sameiermøte

Servering til årsmøte	9 645
	9 645

Note 7 Andre kostnader

Ligningsoppgaver	5 229
Data/EDB-kostnad purring til beboer	2 409
Gave	1 245
	8 883

Note 8 Annen finansinntekt

Kundeutbytte Gjensidige	14 929
	14 929

Note 9 Egenkapital

Egenkapital 1/1	319 271
Årets resultat	97 654
Egenkapital 31/12	**416 925**

Note 10 Langsiktig gjeld

	Gjeldsbrevlån	**Sum**
Lån per 01.01.2025	1 556 740	1 556 740
Ny lån i 2025	2 400 000	2 400 000
Avdrag lån 2025	1 591 179	1 591 179
Lån per 31.12.2025	**2 365 561**	**2 365 561**

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.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Elverhøy, Elin Malmstrøm (29.07.1970), 03.03.2026
- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 03.03.2026
- Bye, Stein (09.12.1948), 03.03.2026
- Sunnvoll, Lill-Ann (30.09.1968), 03.03.2026
- Jensen, Arne Andre Håkon (15.06.1955), 04.03.2026

Forseglet av

Posten Norge

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsregnskap 2025.

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Elverhøy, Elin Malmstrøm (29.07.1970), signert 03.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), signert 03.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Bye, Stein (09.12.1948), signert 03.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Sunnvoll, Lill-Ann (30.09.1968), signert 03.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Jensen, Arne Andre Håkon (15.06.1955), signert 04.03.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lilleholtet Park som viser et overskudd på kr 97 654. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). 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

Styret (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).

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 for MKE, 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, 3. mars 2026
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Fwd: Forslag til årsmøte 15/4-26

ons. 11.02.2026 13:55

1. Gjennomgå alle serviceavtaler. Innhente tilbud for serviceavtaler med andre firmaer. Hensikten er å redusere kostnader og i tillegg oppnå bedre og raskere service. Naboene våre i Holtveien har bl.a en god avtale vedrørende service på grunnvannspumper. Kan ofte være lønnsomt å bruke samme leverandører som nabo-sameiet.
2. Vurdere behovet for montering av brannslukningsapparat, type AVD, i garasjen. Denne er beregnet til slukking av batteribrann.
3. Forslag om montering av automatisk dørpumpe med nøkkelbryter og albubryter på dørene fra garasje og inn til seksjonene.
4. Forslag om internettdekning i garasjen.

Mvh Elisabeth og Tom-Erik Braaten

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsmøte 2026, valgkomiteens innstilling

Ragnhild Arentz (1A) innstilles som varamedlem.

Utover det skal det velges et supplerende medlem til valgkomiteen, da Celine har flyttet fra sameiet. Det tar vi under møtet.

Mvh Stein

Stein Bemer

Mobile: +47-46503351

SAMEIET LILLE HOLTET PARK

Seksjonseiere
Sameiet Lilleholtet Park
Pareliusveien 1 A-D

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt onsdag 15. april 2026 kl. 18.00 i Bekkelaget Seniorsenter, Holtveien 6 A, 1177 Oslo

Tilstede var:
15 ifølge fremmøtesedler pluss 3 fullmakter. Totalt 18 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 Elin M Elverhøy og Ragnhild Arentz valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2025:
Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.
Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP MED BALANSE FOR 2025 OG BUDSJETT FOR 2026:
Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2025 ble gjennomgått, og hovedinnholdet i revisjonsberetningen lest opp.
Regnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.
Budsjett for 2026 ble presentert.

4. SAKER TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTE
1. Gjennomgå alle serviceavtaler. Innhente tilbud for serviceavtaler med andre firmaer. Hensikten er å redusere kostnader og i tillegg oppnå bedre og raskere service. Naboene våre i Holtveien har bl.a en god avtale vedrørende service på grunnvannspumper. Kan ofte være lønnsomt å bruke samme leverandører som nabo-sameiet.

Vedtak: styret vurderer gjeldene serviceavtaler og henter inn tilbud der det er fordelaktig for sameiet å forhandle nye avtaler.

2. Vurdere behovet for montering av brannslukningsapparat, type AVD, i garasjen. Denne er beregnet til slukking av batteribrann.

Vedtak: styret innhenter tilbud på brannslukningsapparater av typen AVD til montering i garasjeanlegget.

3. Forslag om montering av automatisk dørpumpe med nøkkelbryter og albubryter på dørene fra garasje og inn til seksjonene.

Vedtak: styret innhenter priser på montering av automatisk dørpumpe med nøkkelbryter og albubryter og fremmer eventuelt forslag med installasjon og finansiering på neste årsmøte.

4. Forslag om internettdekning i garasjen.

Vedtak: styret søker løsninger på installasjon av mobil /wifi i garasjeanlegget og vurderer montering etter at kostnad for dette er innhentet.

5. VALG AV STYRE:

Sammensetning etter valget ble:

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

6. VALGKOMITÉ:

Stein Bemer for et år, øvrig valgkomitemedlem ikke valgt.

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.

Ragnhild Arentz /s/	**Elin M Elverhøy** /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

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.

Vedtekter Lille Holtet Park, sist endret på årsmøtet 17/4-2024.

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.

Vedtekter Lille Holtet Park, sist endret på årsmøtet 17/4-2024.

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.

ambita

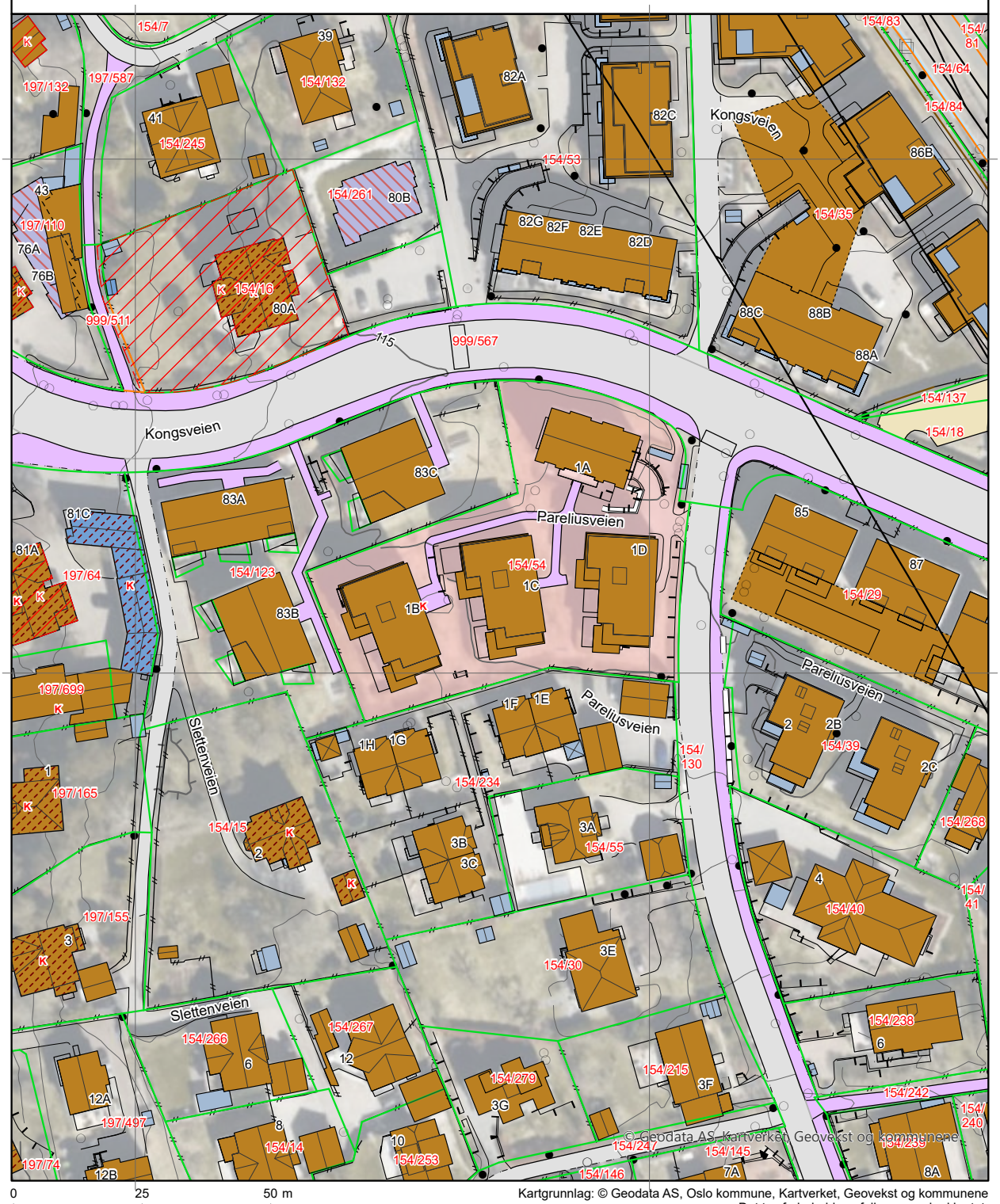
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/154/54/0/19

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/154/54/0/19

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

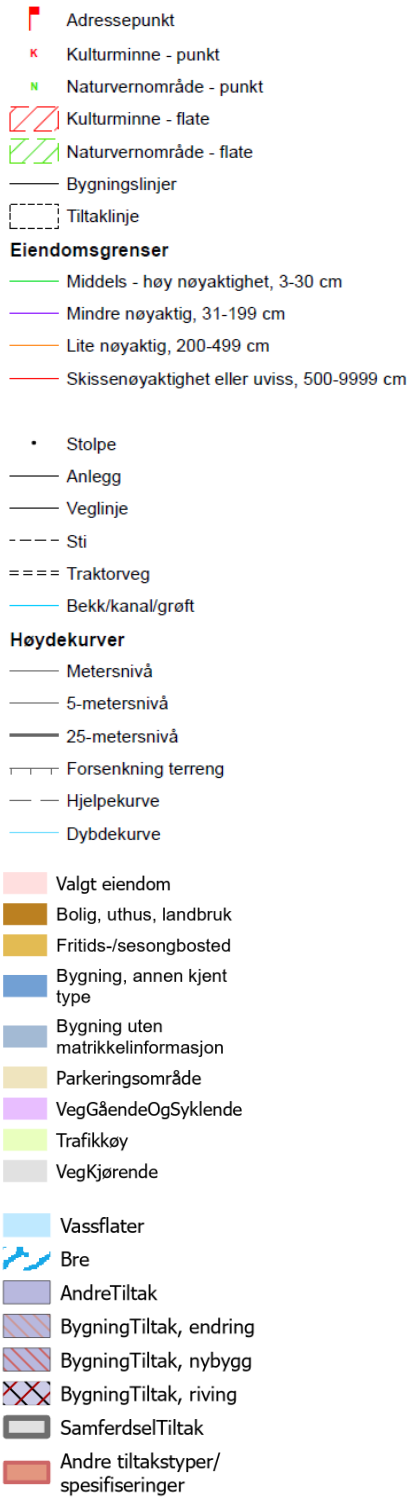
Målestokk 1:1000
Dato: 30.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



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

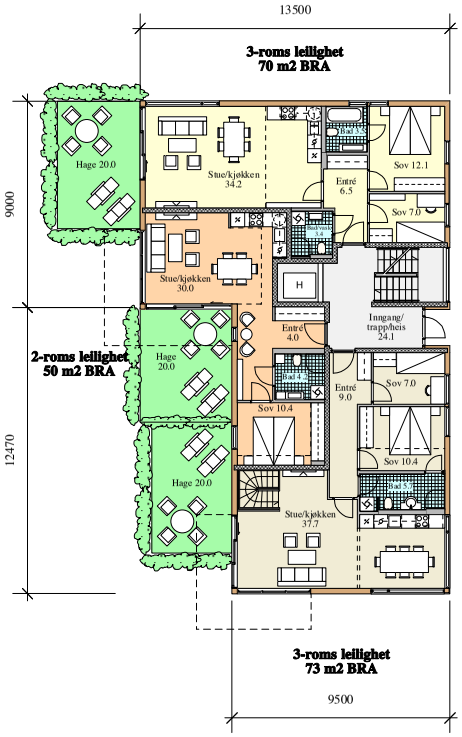
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.09.2018 av:

Mariann Nes - saksbehandler
Caroline Wille - fungerende enhetsleder

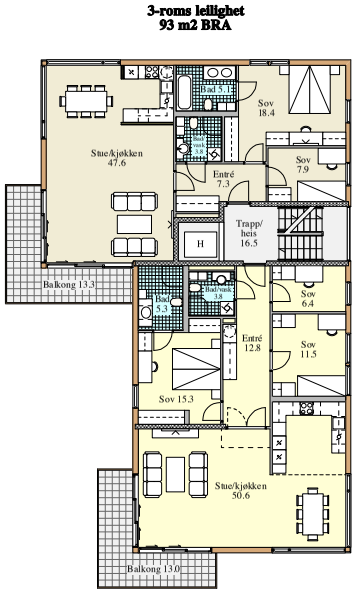
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

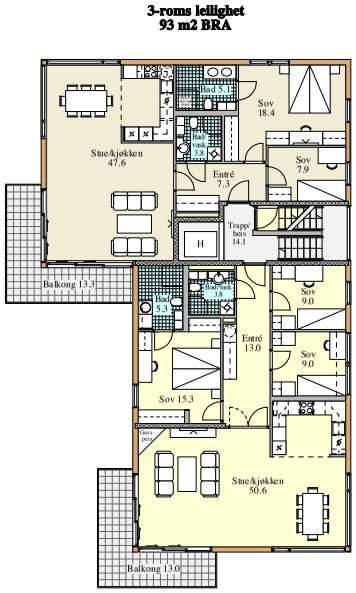
Kopi til:
Sameiet Lille Holtet Park, Pareliusveien 1 D, 1177 OSLO



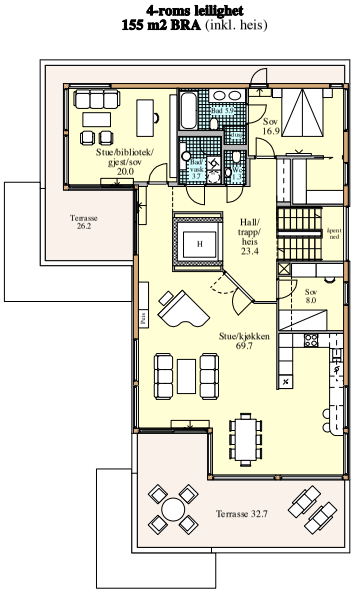
plan 1. etg



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.:

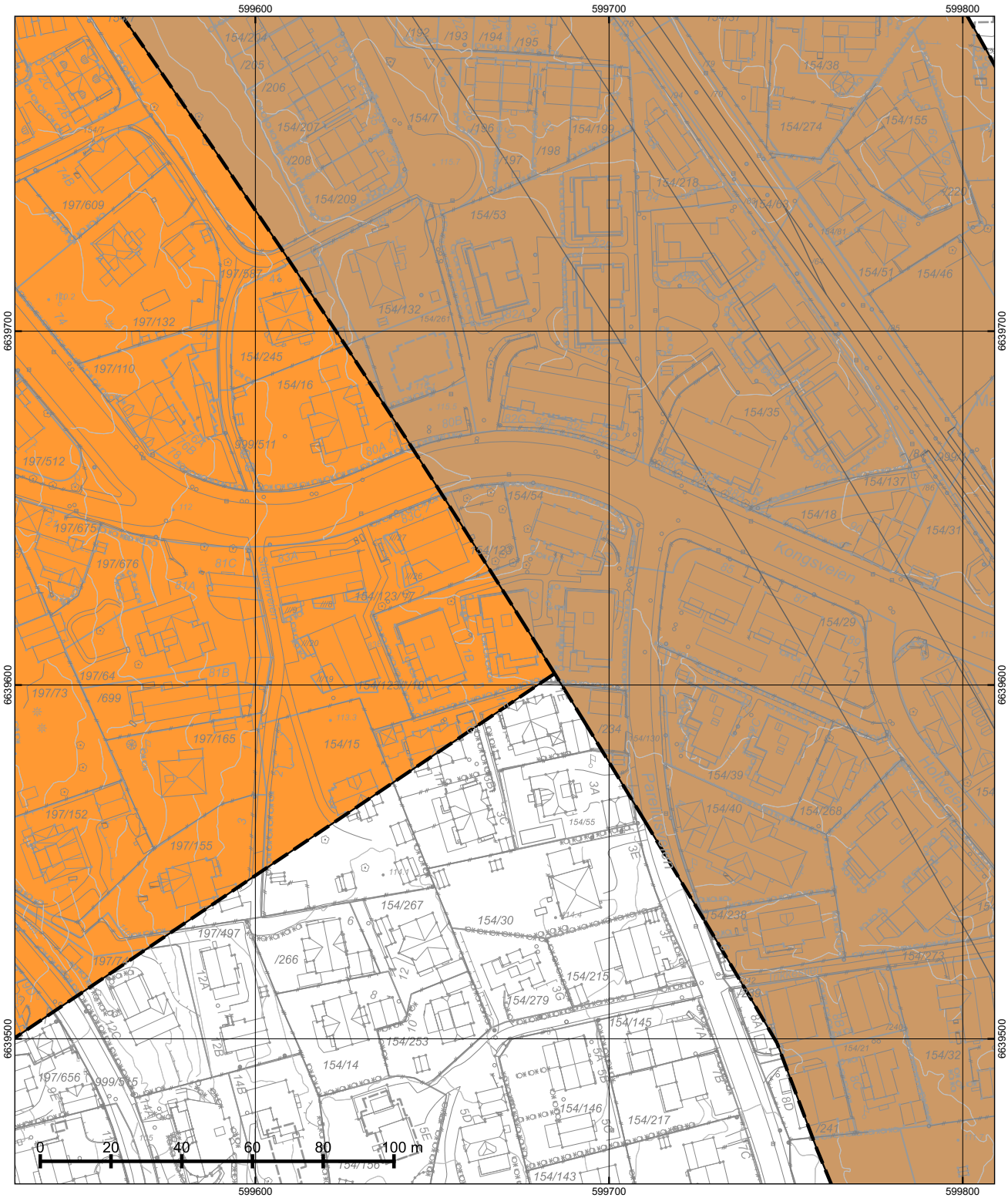
TILTAK:
Kongsveien 83B og 85, 1177 Oslo, nybygg leiligheter.
GNR./BNR.: 154/99 og 154/54.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

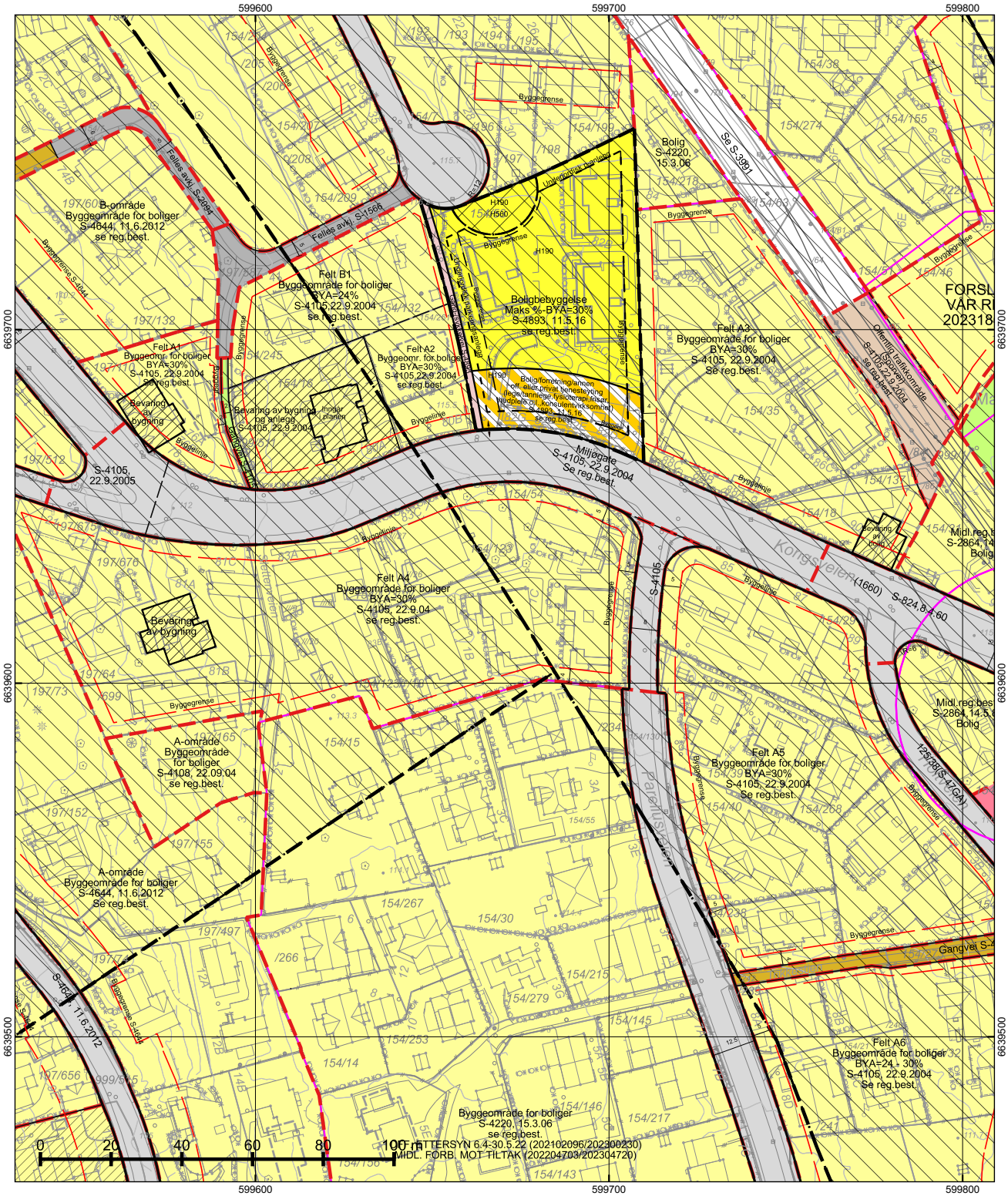
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163680/ 86540757
Deres ref.:
Adresse: Pareliusveien 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 154/54

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163680/ 86540757

Deres ref.:

Adresse: Pareliusveien 1

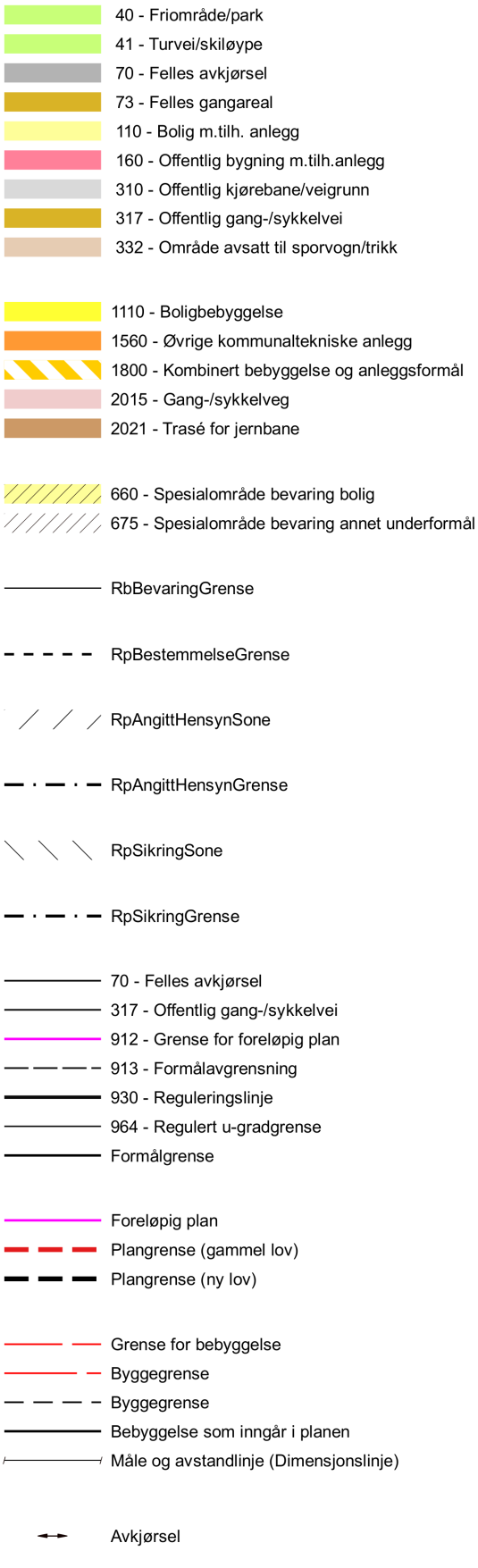
Kommentar:

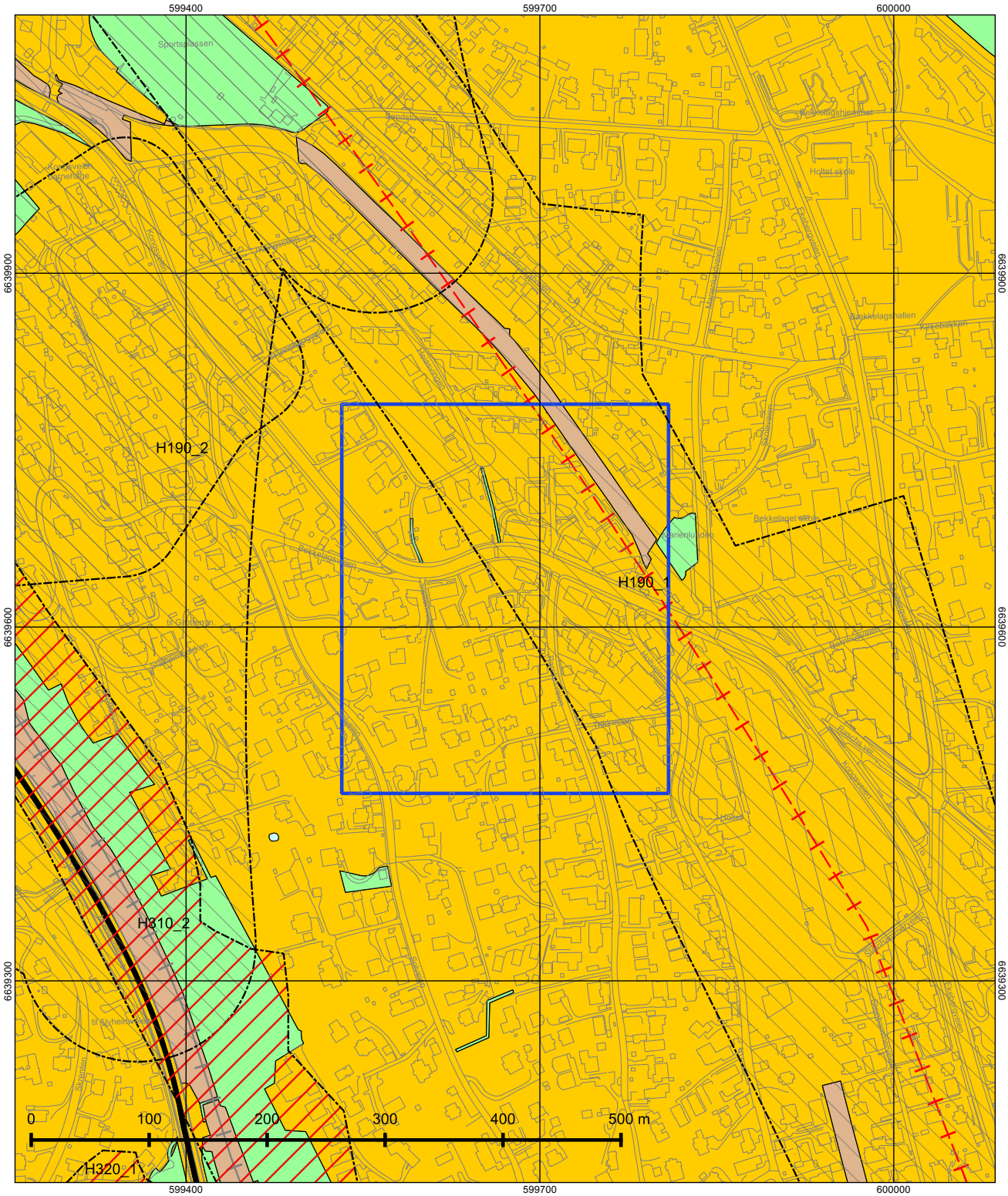
Gnr/Bnr: 154/54

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163680/86540757
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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 uterealet 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

S-4768

BEKKELAGET RENSEANLEGG Delatjregulering for Bekkelaget renseanlegg (Ormsundveien 5)

Vedtaksdato: 02.04.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200900754
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200900754

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

OSLO KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER BEKKELAGET RENSEANLEGG (Ormsundveien 5)

§ 1 Planavgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OIS-200900754, datert 18.03.2013, revidert 31.07.2013.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Reguleringsplanen gjelder i vertikalnivå 1 og 2, med eget reguleringskart for hvert nivå.

§ 2.1 Vertikalnivå 1 (under grunnen)
Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1):
KA1 - Avløpsanlegg (renseanlegg)
KA2 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2):
JT4/BE, JT5/BE - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg – Jernbane/Energianlegg

§ 2.2 Vertikalnivå 2 (på grunnen)
Hensynssoner (Pbl § 12-6):
H190_1, 2, 7, 8 - Andre sikringssoner (anlegg i grunnen)

Bestemmelsesområder (Pbl § 12-7):
R/A 1-3, 19 **-** Midlertidige rigg- og anleggsområder

§ 3 KA1: Avløpsanlegg (renseanlegg)

a) Området reguleres til bergrom for anlegg, drift og vedlikehold av renseanlegg og for virksomhet som har tilknytning til dette.

b) Regulert volum inkluderer sikringssone for bergrommet, og utstrekningen av dette er illustrert på plankartet. Sikringssonen gjelder området rundt anlegget fra kote -25 og opp til 54 meter over anlegget. Det er ikke tillatt å utføre arbeid med tunneldriving, sprengning, spunting, hullboring, påføring av tilleggslaster eller gjennomføre andre tiltak som kan medføre skade på renseanlegget uten tillatelse fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

§ 4 JT4/BE, JT5/BE og KA2

§ 4.1 Fellesbestemmelser JT4/BE, JT5/BE og KA2
a) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum kan tiltak som sprenging, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.
b) I område med bergoverdekning mindre enn 17 meter kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

§ 4.2 JT4/BE, JT5/BE: Tverrslagstunnel og driftstunnel kombinert med energianlegg
Eksisterende energianlegg (Hafslundtunnelen) skal benyttes til anlegg for og drift av jernbanetiltak (Follobanen), samt til anlegg for utvidelse av Bekkelaget renseanlegg.

§ 4.3 KA2: Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel)
Tunnelen forutsettes benyttet som transporttunnel for anlegg for jernbanetiltak (Follobanen) og anlegg for utvidelse av Bekkelaget renseanlegg. Tunnelens åpning mot E18 skal stenges etter avsluttet anleggsarbeid.

§ 5 Hensynssoner

§ 5.1 H190_1
Sikringssone for renseanlegg i fjell. Denne gjelder fra 25 meter under terreng ned til kote -25. I sikringssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade anlegget under bakken ikke gjennomføres uten tillatelse fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

§ 5.2 H190_2
Sikringssone for renseanlegg og jernbane i fjell med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak eller betongkulvert. I sikringssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade anlegget under bakken ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

§ 5.3 H190_7
Sikringssone for transporttunnel og jernbane/energianlegg, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak. Sikringssonen gjelder for underliggende tunnelanlegg i vertikalnivå 1. I sikringssonen kan boring for energibrønner eller andre brønner ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

§ 5.4 H190_8
Sikringssone for transporttunnel og jernbane/energianlegg, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak eller betongtunnel/kulvert. Sikringssonen gjelder for underliggende tunnelanlegg i vertikalnivå 1. I sikringssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

§ 6 Bestemmelsesområder

§ 6.1 Midlertidige rigg- og anleggsområder R/A 1–3
Områdene R/A 1-3 kan benyttes som riggplass/anleggsområde for utvidelse av Bekkelaget renseanlegg (fase 1). Senest ett år etter at anleggene er ferdigstilt tilbakeføres områdene til den stand de var ved oppstart, og til det til enhver tid gjeldende reguleringsformål.

§ 6.2 Midlertidig kjøreatkomst fra E18 Mosseveien: R/A 19
Området R/A 19 er forutsatt å fungere som portalsone for transporttunnel mellom Hafslundtunnelen og E18 Mosseveien (jfr. arealformål KA2), og er forutsatt benyttet som kjøreatkomst til E18 for anleggstrafikk i tilknytning til jernbanetiltak (Follobanen) og utvidelse av Bekkelaget renseanlegg. Området skal tilbakeføres og opparbeides umiddelbart etter anleggenes avslutning, tunnelåpning mot E18 skal stenges. Eventuelt stengt påkjøringsrampe til E18 fra Bekkelagsveien skal da gjenåpnes.

§ 7 Miljøhensyn

a) Bygge- og anleggsarbeidene skal gjennomføres slik at krav iht. Forskrift om begrensning av støy (tillegg til helseforskriftene for Oslo by) overholdes. Tilsvarende gjelder for driftsfasen.

b) I anleggsfasen skal massetransport og annen tung anleggstrafikk ikke foregå i Ormsundveien. Plan for massehåndtering skal forelegges Fylkesmannen før det gis igangsettingstillatelse.

c) Tunneler og fjellhaller skal tettes slik at ikke grunnvannsstanden endres. Det skal etableres grunnvannsbrønner for å overvåke grunnvannsnivået før anleggsstart og i anleggs- og driftsfasen.

d) Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

§ 8 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeidet påtreffes automatisk fredede kulturminner etter kulturminnelovens bestemmelser skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndigheten varsles.

S-4768

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 02.04.2014, sak 87.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.04.2014

Signy Volden, bem

Oslo

S-4735

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

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

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

§ 2 *Formål*
Området reguleres til:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommer som skal vurderes for lokale støytiltak er:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Prinsipper for utforming av bygninger og anlegg

3.6.1 Detaljavklaring i plan

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

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

3.6.2 Generelt om materialbruk og utforming

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

3.6.3 Tunnelportal ved Bispegata og tunnelportal for Østfoldbanens utgående spor

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

3.6.4 Støttemur/kulvert ved Lokomotivverkstedet

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

3.7 Byggegrense langs jernbane

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

§ 4 *Bestemmelser for ulike nivåer/felt*

4.1 Generelt for alle nivåer

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

4.2 Nivå 1, regulering under grunnen (VERT 1)

4.2.1 KA2: Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Nivå 2, regulering på grunnen (VERT 2)

4.3.1 B, BO: Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Bestemmelsesområder, midlertidige rigg- og anleggsområder

5.1 Generelt

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

5.2 Forholdet til kulturminner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6 Anleggstrafikk, massehåndtering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 *Rekkefølgebestemmelser*

7.1 Løsning for kryssing av Alna

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

7.2 Utforming og opparbeiding av terrenget i Klypen

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

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

7.3 Arbeid nær Statens vegvesens veianlegg

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

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

7.4 Arbeid nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen

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

7.5 Deponering og transport av masser

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.09.2013

Rune Raknes, bem

Dr. Mykola Radejko, Kongsveien 85, Nordstrand.

5 JUNI 1964
7172

ERKLÆRING

5.6.64

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Kongsveien 85 gnr. 154 bnr. 54 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Kongsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5,5 m bred kjørebane og 1,5 m bredt fortau m/kantstein.

Pareliusveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4,5 m bred kjørebane.

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av reguerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. ~~For eierens plikter er stilt sikkerhet.~~ Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

....., den ..... 19.....

Underskriftens riktighet bekreftes

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 5 oktober 19 64

M. Radejko

O. V. V. bl. 5 b. 1000. R. A. 3045/64

7 AUG. 1964
10006

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 83 Kongsveien
Gnr. 164 Bnr. 54 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 4/8 19 64

M. Radejko
Skjøteinnehaver

M. Radejko
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

Avskriftens riktighet bekreftes:
S. M.

7 AUG. 1964
10005

E R K L Æ R I N G nr. 4.

Undertegnde ,som eier av matr. nr. 85 Kongsveien, Gr.nr. 154 Br. nr. 54avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnde,som eier av matr. nr 85 Kongsveien,Gr.nr 154,Br.nr. 54,forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannsledning når som helst kommunen måtte forlange det,og villig til å innbetale til Oslo vann og kloakkvesen det fastsatte gebyr når over-vannsledning blir lagt i veien.

Sjøteinnehaver

Th Radejko

eier

Th. Radejko

Oslo den

Avskriftens riktighet bekreftes i

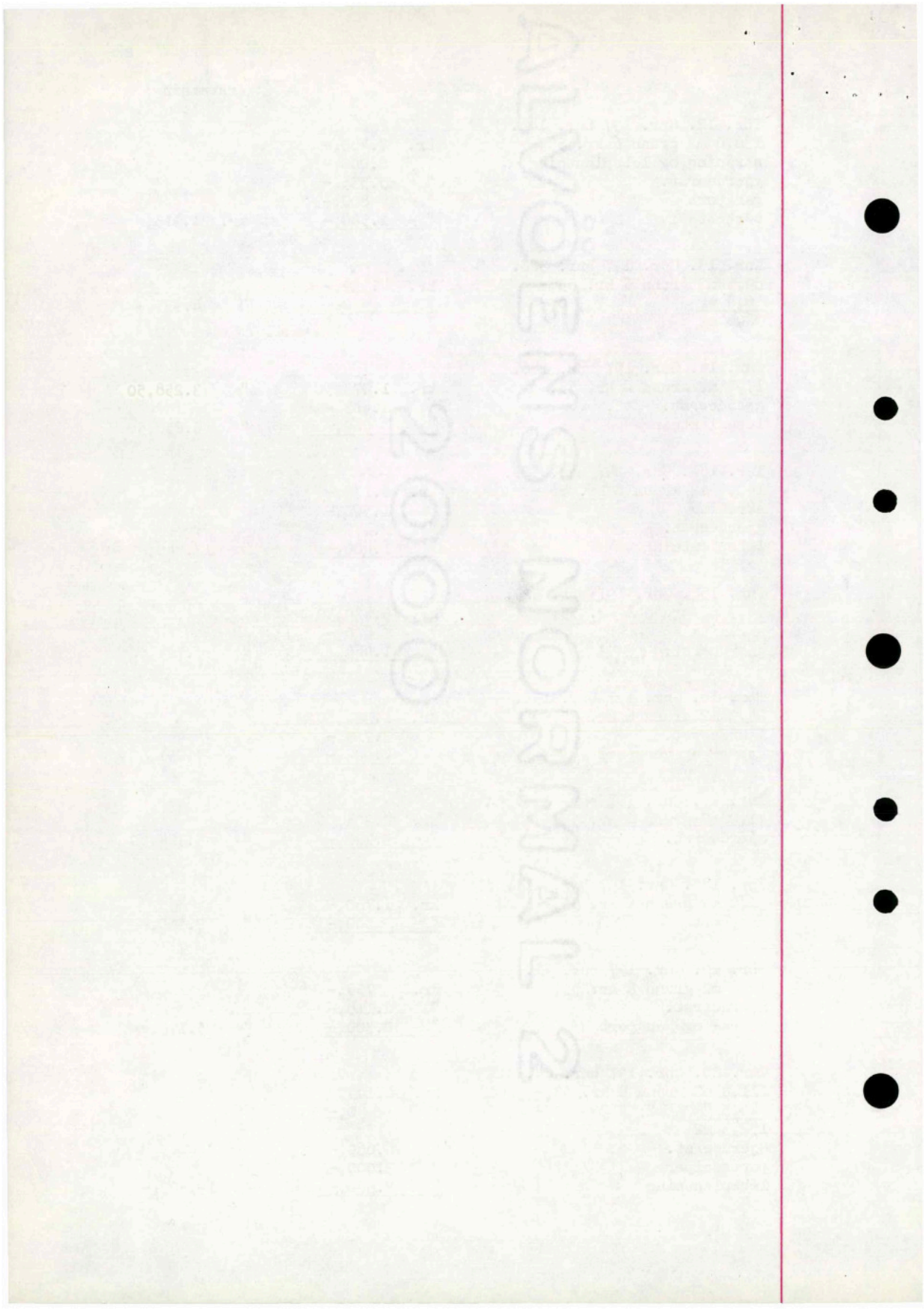
S M.

26028 23 NOV. 1976

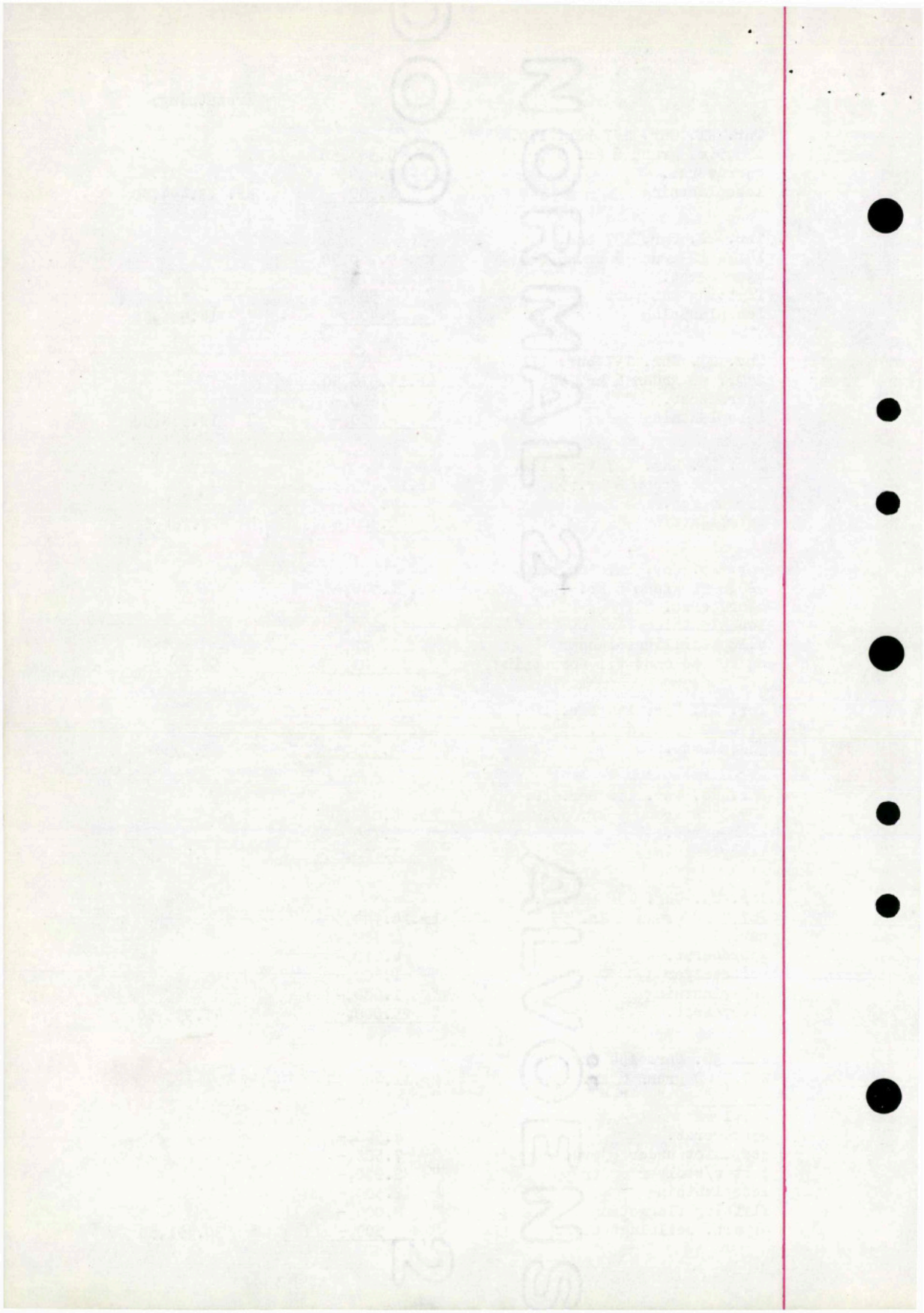
I henhold til Oslo skjønnsretts skjønn av 30.6.1975 med fravikelseskjennelse s.d. har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

		Erstatning:
Tnr. 1, Gnr. 197 bnr. 134.		
141,2 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 7.766,-	
Gjerdeerst.	" 4.230,-	kr. 11.996,-
Tnr. 2. Gnr. 197 bnr. 372.		
173,3 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 9.531,50	
Gjerdeerst.	" 4.005,-	" 13.536,50
Tnr. 3. Gnr. 197 bnr. 456, 520-523.		
127,6 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 7.018,-	
skråningserst.	" 2.000,-	
gjerdeerst.	" 3.825,-	" 12.843,-
Tnr. 5. Gnr. 197 bnr. 185.		
92,3 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 5.076,50	
skråning og lebeplantning	" 6.000,-	
port og portstolper	" 3.000,-	
gjerdeerst.	" 3.465,-	" 17.541,50
Tnr. 6. Gnr. 197 bnr. 173.		
301,5 m2 grunn á kr. 55,-	kr.16.582,50	
lebeplantning	" 2.500,-	
gjerdeerst.	" 4.770,-	" 23.852,50
Tnr. 8. Gnr. 197 bnr. 169.		
314,4 m2 grunn á kr. 55,-	kr.17.292,-	
gjerdeerst.	" 4.050,-	
lebeplantning	" 2.200,-	" 23.542,-
Tnr. 9A. Gnr. 197 bnr. 178.		
0,8 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 44,-	
gjerdeerst.	" 250,-	" 294,-
Tnr. 9B. Gnr. 197 bnr. 515.		
43,9 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 2.414,50	
skråning og lebeplantning	" 2.500,-	
gjerdeerst.	" 2.430,-	" 7.344,50
Tnr. 10. Gnr. 197 bnr. 360.		
224,0 m2 grunn á kr. 55,-	kr.12.320,-	
15,5 " " " " 0,-	" 0,-	
239,5 m2		
skråning og lebeplantning	" 1.500,-	
gjerdeerst.	" 6.075,-	" 19.895,-
Tnr. 11. Gnr. 197 bnr. 128.		
85,6 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 4.708,-	
gjerdeerst.	" 3.420,-	
stolper og port	" 3.000,-	" 11.128,-

		Erstatning:
Tnr. 12. Gnr. 197 bnr. 148.		
136,0 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 7.480,-	
skråning og lebeplantning	" 6.000,-	
gjerdeerst.	" 5.535,-	
gangport	" 800,-	
tørkestativ	" 1.500,-	kr. 21.315,-
Tnr. 13. Gnr. 197 bnr. 328.		
89,8 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 4.939,-	
6,8 m2 " " " 0,-	" 0,-	" 4.939,-
96,6 m2		
Tnr. 14. Gnr. 197 bnr. 146.		
17,7 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 973,50	
gjerdeerst.	" 1.485,-	
lebeplantning	" 800,-	" 3.258,50
Tnr. 15A. Gnr. 197 bnr. 525.		
148,6 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 8.173,-	
skråning	" 1.500,-	
gjerdeerst.	" 2.475,-	
lebeplantning	" 1.400,-	" 13.548,-
Tnr. 15B. Gnr. 197 bnr. 524.		
98,9 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 5.439,50	
skråning	" 800,-	
gjerdeerst.	" 1.485,-	" 7.724,50
Tnr. 16. Gnr. 197 bnr. 151.		
24,3 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 1.336,50	
gjerdeerst.	" 3.915,-	
kjøre- og gangport	" 2.000,-	" 7.251,50
Tnr. 17. Gnr. 197 bnr. 363.		
41,9 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 2.304,50	
gjerdeerst.	" 3.420,-	" 5.724,50
Tnr. 18A. Gnr. 197 bnr. 111.		
32,0 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 1.760,-	
gangport	" 800,-	" 2.560,-
Tnr. 19. Gnr. 197 bnr. 72.		
13,8 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 759,-	
gjerdeerst.	" 2.115,-	
kjøre- og gangport	" 2.300,-	" 5.174,-
Tnr. 20. Gnr. 197 bnr. 64.		
111,8 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 6.149,-	
40,5 " " " " 0,-	" 0,-	
152,3 m2		
Gjerdeerst.	" 6.660,-	
portstolper	" 3.000,-	
lebeplantning	" 3.500,-	" 19.309,-


DIVO: ENSENGINEERING AS
0000 2000

		Erstatning:
Tnr. 21. Gnr. 197 bnr. 170.		
173,9 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 9.564,50	
gjerdeerst.	" 2.430,-	
lebeplantning	" 1.500,-	kr. 13.494,50
Tnr. 22. Gnr. 197 bnr. 458.		
181,1 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 9.960,50	
gjerdeerst.	" 2.475,-	
flytting gangport	" 500,-	
lebeplantning	" 1.400,-	" 14.335,50
Tnr. 23. Gnr. 197 bnr. 171		
260,7 m2 grunn á kr. 55,-	kr.14.338,50	
gjerdeerst.	" 3.600,-	
lebeplantning	" 2.000,-	" 19.938,50
Tnr. 24. Gnr. 197 bnr. 132.		
352,9 m2 grunn á kr. 55,-	kr.19.409,50	
gjerdeerst.	" 4.995,-	
lebeplantning	" 2.800,-	" 27.204,50
Tnr. 25. Gnr. 197 bnr. 110.		
420,6 m2 grunn á kr. 75,-	kr.31.545,-	
gjerdeerst.	" 5.580,-	
lebeplantning	" 1.000,-	
biloppstillingsplasser	" 8.000,-	
endret adkomst til forretning	" 10.000,-	" 56.125,-
Tnr. 27. Gnr. 154 bnr. 123.		
27,6 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 1.518,-	
gjerdeerst.	" 2.475,-	" 3.993,-
Tnr. 28. Gnr. 154 bnr. 16.		
109,5 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 6.022,50	
gjerdeerst.	" 5.715,-	
lebeplantning	" 1.200,- -	" 12.937,50
Tnr. 29. Gnr. 154 bnr. 3.		
267,7 m2 grunn á kr. 55	kr.14.723,50	
skråning	" 700,-	
gjerdeerst.	" 4.410,-	
portstolper	" 1.500,-	
lebeplantning	" 1.600,-	
ulempeerst.	" 25.000,-	" 47.933,50
Tnr. 30. Gnr. 154 bnr. 54		
207,3 m2 grunn á kr. 55,-	kr.11.401,50	
69,8 " " " " 0,-	" 0,-	
277,1 m2		
gjerdeerst.	" 4.590,-	
støpt fot under gjerde	" 7.500,-	
port m/stolper og trapp	" 2.000,-	
lebeplantning	" 2.500,-	
flytting flaggstang	" 2.000,-	
opparb. hellelagt plass	" 500,-	" 30.491,50



		Erstatning:
Tnr. 31. Gnr. 154 bnr. 53.		
85,5 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 4.702,50	
gjerdeerst.	" 4.410,-	kr. 9.112,50
Tnr. 32. Gnr. 154 bnr. 44.		
38,7 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 2.128,50	
gjerdeerst.	" 1.080,-	
port og stolper	" 4.000,-	" 7.208,50
Tnr. 33. Gnr. 154 bnr. 59.		
9,9 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 544,50	
gjerdeerst.	" 405,-	
port og stolper	" 1.200,-	" 2.149,50
Tnr. 34. Gnr. 154 bnr. 35.		
18,9 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 1.039,50	
gjerdeerst.	" 1.530,-	
port og stolper	" 6.000,-	
lebeplantning	" 850,-	" 9.419,50
Tnr. 35. Gnr. 154 bnr. 144.		
91,2 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 5.016,-	
94,9 " " " " 0,-	" 0,-	
186,1 m2		
gjerdeerst.	" 3.015,-	" 8.031,-
Tnr. 37. Gnr. 154 bnr. 18 + 137.		
157,6 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 8.668,-	
gjerdeerst.	" 4.050,-	
port og stolper	" 800,-	
tap av veranda, ombygn.	" 40.000,-	
ulempeerst.	" 30.000,-	" 83.518,-
Tnr. 38. Gnr. 154 bnr. 31.		
157,1 m2 grunn á kr. 55,-		" 8.640,50
Tnr. 39. Gnr. 154 bnr. 69.		
40,8 m2 grunn		" 0,-
Tnr. 40. Gnr. 155 bnr. 18.		
51,0 m2 grunn		" 0,-
Tnr. 41. Gnr. 155 bnr. 21.		
81,7 m2 grunn		" 0,-
Tnr. 42. Gnr. 154 bnr. 20.		
105,9 m2 grunn		" 10.590,-
Tnr. 43. Gnr. 154 bnr. 87.		
28,2 m2 grunn		" 0,-
Tnr. 44, Gnr. 154 bnr. 67.		
37,4 m2 grunn		" 0,-

- 5 -

		Erstatning:
Tnr. 45. Gnr. 155 bnr. 4. 150,6 m2 grunn		kr. 0,-
Tnr. 46. Gnr. 155 bnr. 6. 112,6 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 11.260,-	
167,9 " " " " 0,-	" 0,-	" 11.260,-
280,5 m2		
Tnr. 47. Gnr. 155 bnr. 9. 115,0 m2 grunn á kr. 55,-	kr. 6.325,-	
40,1 " " " " 0,-	" 0,-	
155,1 m2 gjerdeerst.	" 3.420,-	" 9.745,-
Tnr. 48. Gnr. 155 bnr. 17. 0,2 m2 grunn á kr. 55,-		" 11,-
Tnr. 49.Gnr. 155 bnr. 12. 276,3 m2 grunn		" 0,-
Tnr. 50. Gnr. 155 bnr. 14. 2,9 m2 grunn		" 0,-

Kommunen innestår for riktig betaling.

Oslo, den 9. november 1976
Eiendomskontoret
Ekspropriasjonsavdelingen

Odd Flater
kontorsjef

I. Høgaasen
/Ivar Høgaasen
fullmektig.

Byskriveren i Oslo
Aker distrikt
Tollbukaia 1
Oslo 1.

11-35.

PS/AaS 26. november 1980.

GRUNN TIL KONGSVEIEN M.FL. VEIER.

Kommunen har ekspropriert grunn til bl.a. Kongsveien etter skjønn og fravikingskjennelse av 30. juni 1975, Skjønnet er tinglyst 23. november 1976.

Vår utskrift av rettsboken er ikke korrekt for 2 takstnumres vedkommende og det er blitt følgende feil ved tinglysingen:

Tnr. 1 gnr. 197 bnr. 134

Etter at stevningen ble tatt ut er det foretatt utparsellering og salg av følgende parseller:

Bnr. 505, 506, 507 og 508.

Hele det eksproprierte areal, 141,2 m2, går av de utskilte parseller og den tilkjente erstatning fordeler seg slik:

Bnr. 505	35,5 m2 å kr. 55,-	kr. 1.952,50	
	gjerdeerstatning	" 1.530,-	kr. 3.482,50
Bnr. 506	28,9 m2 å kr. 55,-	kr. 1.589,50	
	gjerdeerstatning	" 810,-	" 2.399,50
Bnr. 507	35,2 m2 å kr. 55,-	kr. 1.936,-	
	gjerdeerstatning	" 900,-	" 2.836,-
Bnr. 508	41,6 m2 å kr. 55,-	kr. 2.288,-	
	gjerdeerstatning	" 990,-	" 3.278,-
			kr. 11.996,-

Jeg viser til side 9 i rettsboken.

Skjønnet er tinglyst på bnr. 134 og ikke på de utskilte parsellene.

- 2 -

Tnr. 3 gnr. 197 bnr. 456

Også denne eiendommen er delt etter at stevningen ble tatt ut og det er utskilt følgende parseller:

Bnr. 520, 521, 522 og 523.

Hele arealet som eksproprieres, 127,6 m2, går av bnr. 456, men skjønnet er tinglyst både på bnr. 456 og de utskilte parsellene.

Jeg viser til side 10 i rettsboken.

De nevnte feil for takstnr. 1 og 3 bes rettet.

./. Rettsboken og den tinglyste utskrift vedlegges.

Etter rettelsen blir tinglysingsgebyret for tnr. 1 kr. 60,- mens jeg tidligere har betalt kr. 30,-. Ytterligere kr. 30,- er anvist idag og vil bli sendt Dem fra regnskapsdirektørens hovedkasse.

Tormod Hellesnes
eiendomssjef

/Per Svendsen

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
OSLO KOMMUNE
EIENDOMSKONTORET
Oslo, den 26. november 1980.

Per Svendsen
sekr.

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk) (STEDSVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

Doknr: 117260 Tinglyst: 18.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og ODDVAR A. BRAATHEN OG KARIN S. BRAATHEN
v/ Lille Holtet Park AS
(nedenfor kalt Grunneier)
org.nr 991741550

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 154 og bnr. ~~99~~ 54 i Oslo kommune, med eiendomsadresse: Kongsveien 85
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 2008-11-27
Nettstasjon nr. 1355

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr. 0,-.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Oslo	Dato:	19/1-09

Grunneier1 signatur:	IFLG FULLMAKT OG FIRMAATTEST.
(Blokkbokst.):	TOLLEF SVENKERUD
Foretaksnr./ personnr.:	99174155O
Grunneier 2 signatur:	IFLG FULLMAKT OG FIRMAATTEST.
(Blokkbokst.):	LASSE RØSNES
Foretaksnr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	28/1-09

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN

DNB NOR EIENDOM AS samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen:

Sted: Dato:

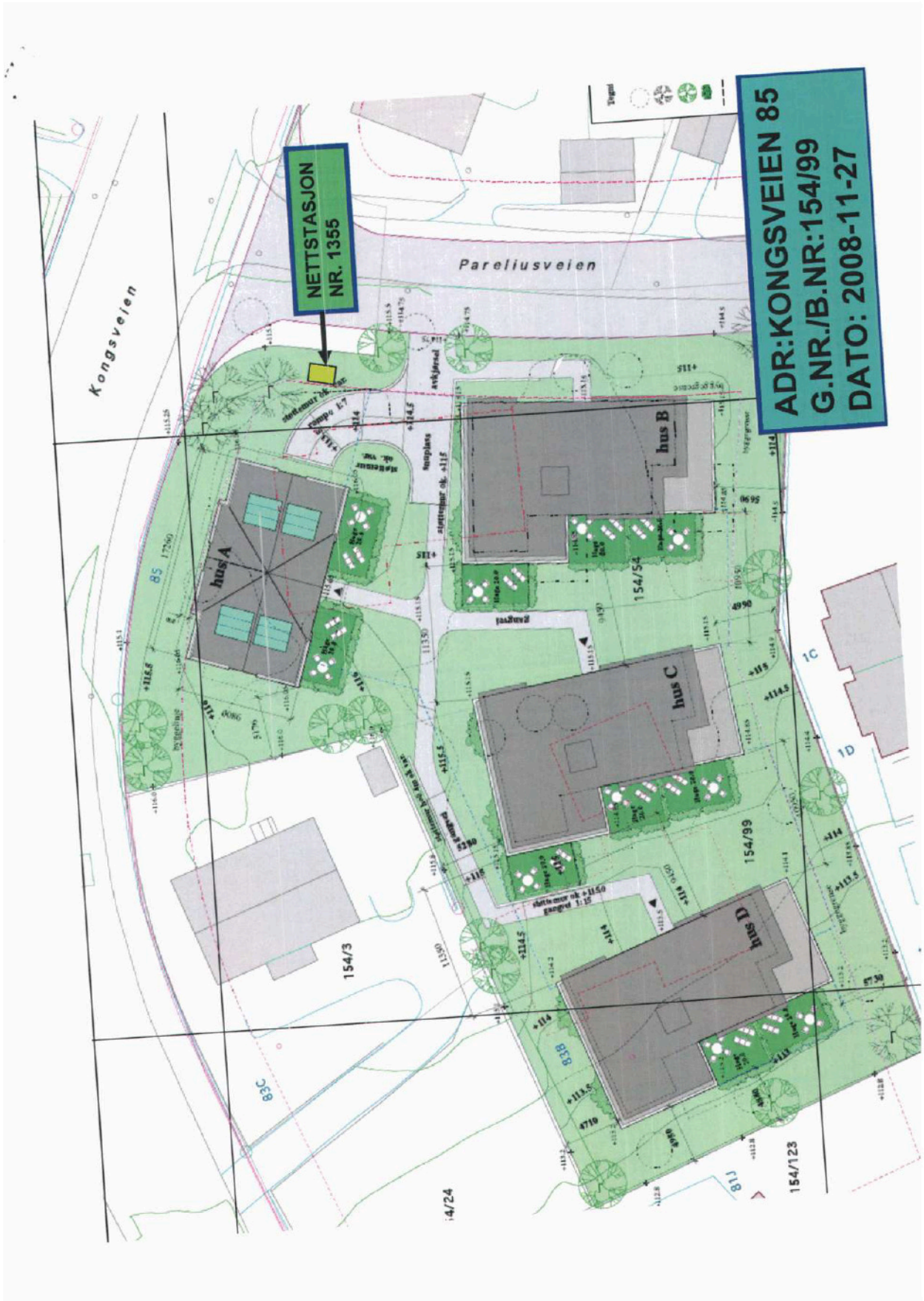
Signatur:

Blokkbokstaver:

Foretaksnummer/personnummer:

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den, 19.01.09
for DnB NOR Eiendom AS

Side 3 av 3


NETTSTASJON NR. 1355
ADR:KONGSVEIEN 85
G.NR./B.NR:154/99
DATO: 2008-11-27
Kongsveien
Pareliusveien
hus A
hus B
hus C
hus D
154/54
154/99
154/3
154/123
1C
1D

Oslo, 19/1-09

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 Rasmus. Mafo

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

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 OG FIRMAATTEST	TOLLEF SVENKERUD

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:

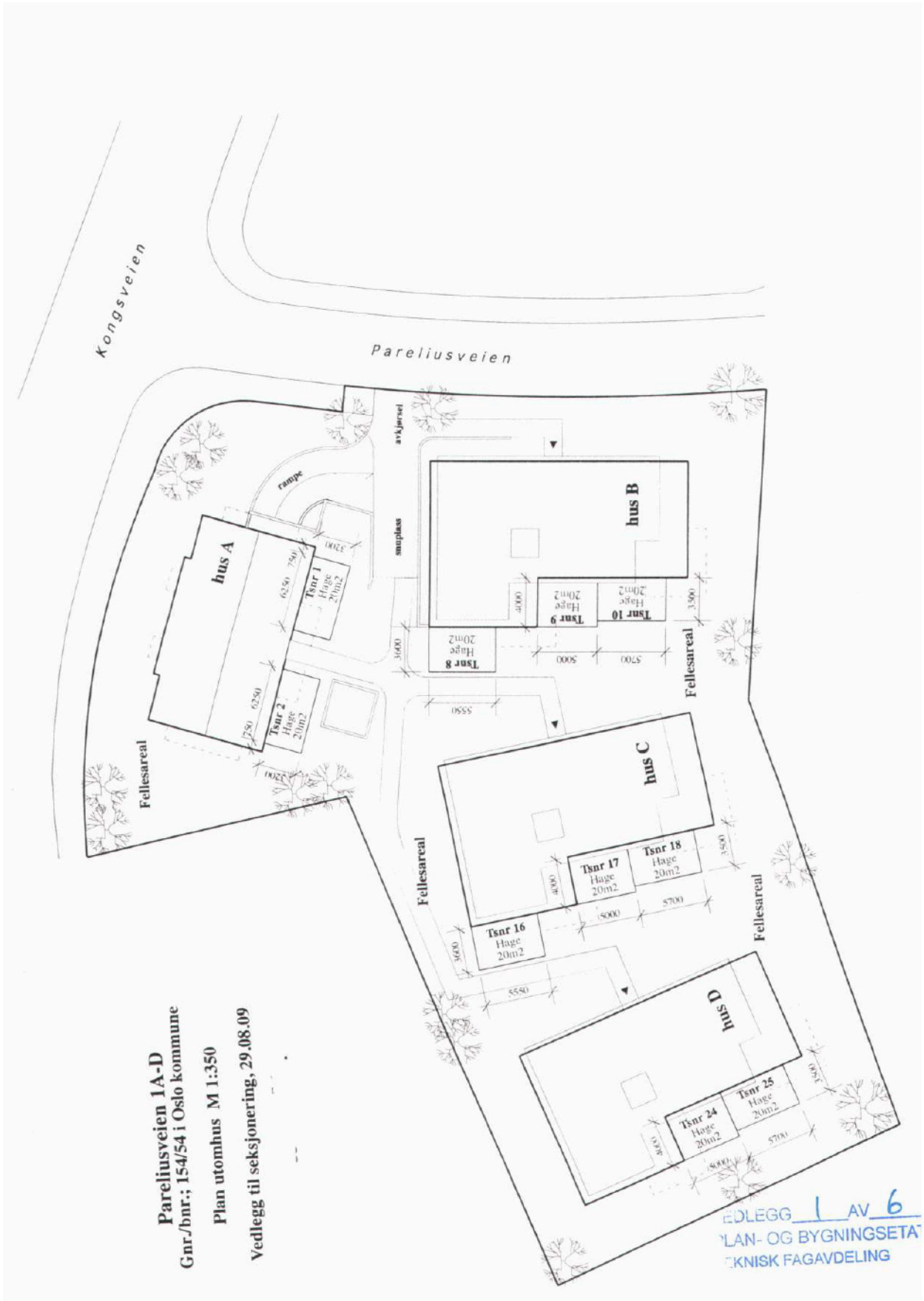
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
154	54		1-30	**i Oslo kommune**

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

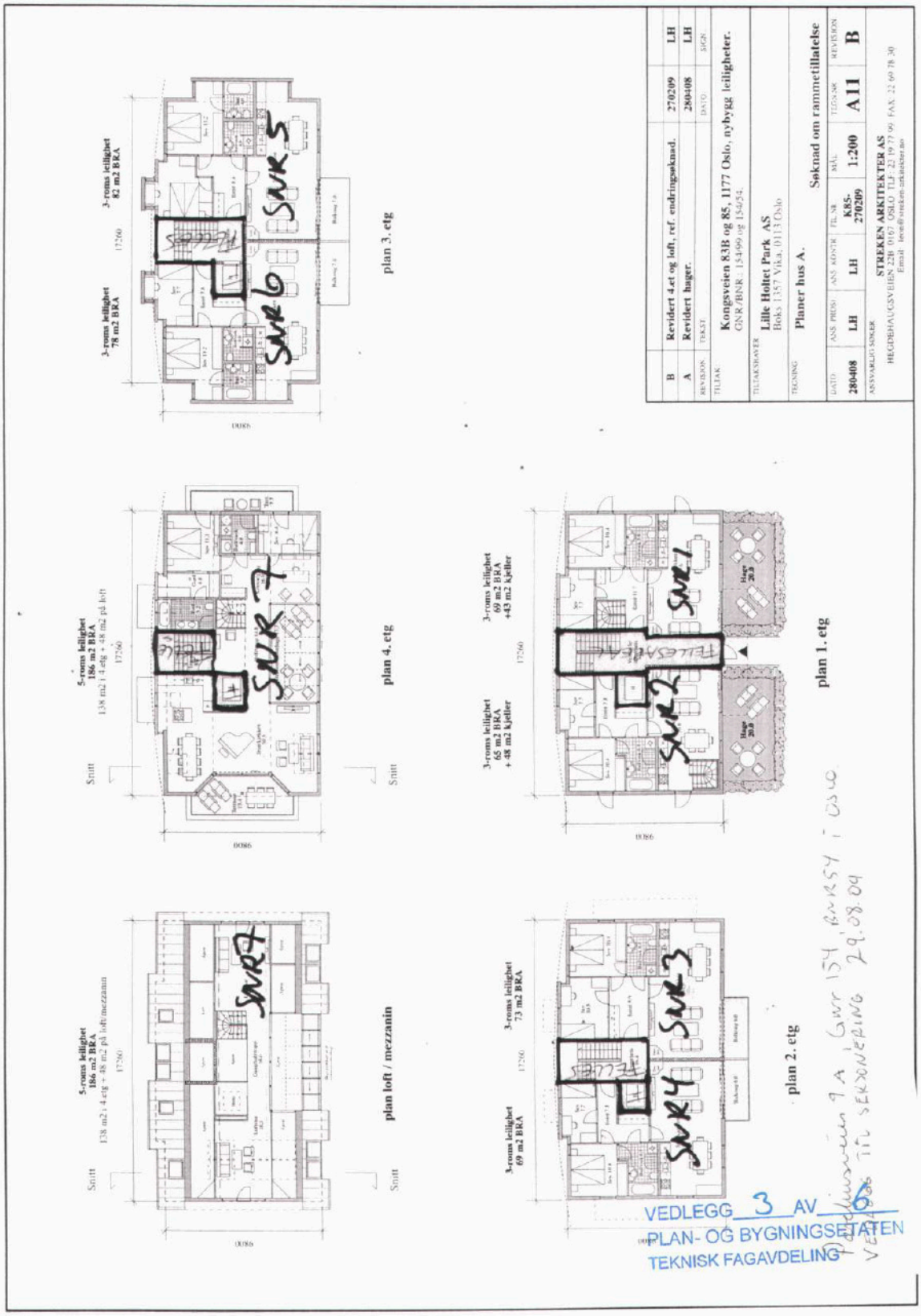
Noter:

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.

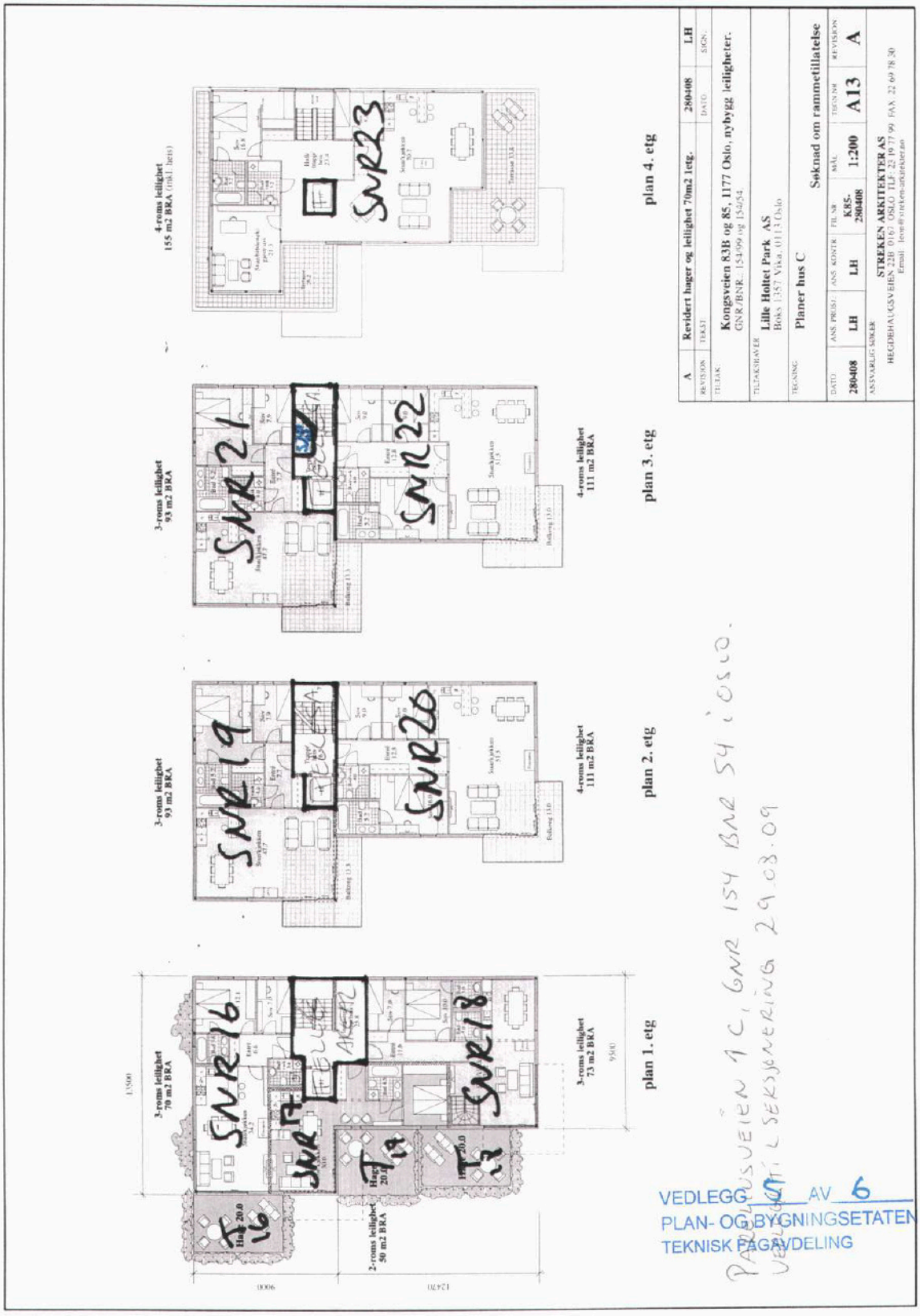
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

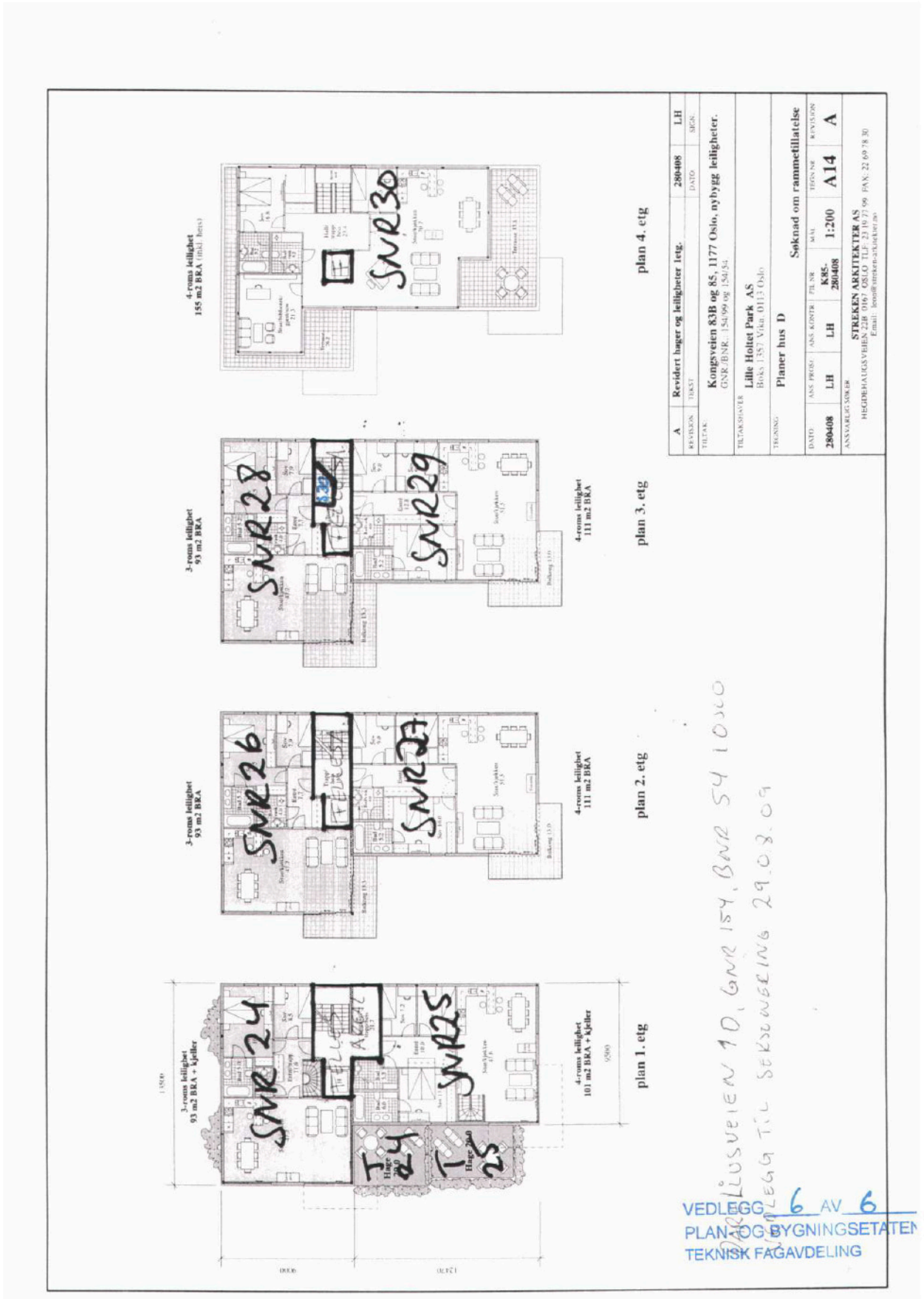

Kongsveien
Pareliusveien
hus A
hus B
hus C
hus D
rampe
snuplass
avkjørsel
Tsnr 1
Hage
20m2
Tsnr 2
Hage
20m2
Tsnr 8
Hage
20m2
Tsnr 9
Hage
20m2
Tsnr 10
Hage
20m2
Tsnr 16
Hage
20m2
Tsnr 17
Hage
20m2
Tsnr 18
Hage
20m2
Tsnr 24
Hage
20m2
Tsnr 25
Hage
20m2
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal
5700
5000
5550
3500
3600
4000
6250
750
3300
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
Garasjekjeller
35 p-plasser
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal
Stupplass
VEDLEGG 2 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


plan 3. etg
plan 4. etg
plan 1. etg
plan loft / mezzanin
plan 2. etg
SNR 5
SNR 6
SNR 7
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
B Revidert 4.et og loft, ref. endringsøknad. 270209 LH
A Revidert hager. 280408 LH
Kongsveien 83B og 85, 1177 Oslo, nybygg leiligheter.
GNR/BNR: 154/99 og 154/54.
Lille Holtet Park AS
Boks 1357 Vika, 0113 Oslo
Planer hus A.
Søknad om rammetillatelse
1:200
A11
B
STREKEN ARKITEKTER AS
HEGDEHAUGSVEIEN 22B 0167 OSLO TLF: 23 19 77 90 FAX: 22 60 78 30
Email: leve@streken-arkitekter.no
VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


plan 4. etg
plan 3. etg
plan 2. etg
plan 1. etg
4-roms leilighet 155 m2 BRA
3-roms leilighet 93 m2 BRA
4-roms leilighet 111 m2 BRA
3-roms leilighet 93 m2 BRA
4-roms leilighet 111 m2 BRA
3-roms leilighet 70 m2 BRA
2-roms leilighet 50 m2 BRA
3-roms leilighet 73 m2 BRA
SNR 15
SNR 13
SNR 14
SNR 11
SNR 12
SNR 8
SNR 9
SNR 10
Hage 20.0
Hage 20.6
Hage 20.0
A Revidert hager og leilighet 70m2 leg. 280408 LH
Kongsveien 83B og 85, 1177 Oslo, nybygg leiligheter.
GNR./BNR.: 154/99 og 154/54
Lille Holtet Park AS
Boks 1357 Vika, 0113 Oslo
Planer hus B
Søknad om rammetillatelse
280408 LH LH K85-280408 1:200 A12 A
STREKEN ARKITEKTER AS
HEGDEHAUGSVEIEN 22B 0167 OSLO TLF 23 19 77 99 FAX 22 69 78 30
Email: lasse@streken-arkitekter.no
Kongsveien 1B, GNR 154, BNR 54 i Oslo
Vedlegg til søknaden 29.08.09
VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING.


plan 4. etg
plan 3. etg
plan 2. etg
plan 1. etg
4-roms leilighet 155 m2 BRA (inkl. hems)
3-roms leilighet 93 m2 BRA
4-roms leilighet 111 m2 BRA
3-roms leilighet 70 m2 BRA
2-roms leilighet 50 m2 BRA
3-roms leilighet 73 m2 BRA
SNR 23
SNR 21
SNR 22
SNR 19
SNR 20
SNR 16
SNR 18
A Revidert hager og leilighet 70m2 1etg. 280408 LH
Kongsveien 83B og 85, 1177 Oslo, nybygg leiligheter.
GNR/BNR.: 154/99 og 154/54
Lille Holtet Park AS
Boks 1357 Vika, 0113 Oslo
Planer hus C
Søknad om rammetillatelse
280408 LH K85-280408 1:200 A13 A
STREKEN ARKITEKTER AS
HEGDEHAUGSVEIEN 22H 0167 OSLO TLF: 22 19 77 99 FAX: 22 69 78 30
Email: lene@streken-arkitekter.no
VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


4-roms leilighet
155 m2 BRA (inkl. hems)
SNR30
plan 4. etg
3-roms leilighet
93 m2 BRA
SNR28
SNR29
4-roms leilighet
111 m2 BRA
plan 3. etg
3-roms leilighet
93 m2 BRA
SNR26
SNR27
4-roms leilighet
111 m2 BRA
plan 2. etg
3-roms leilighet
93 m2 BRA + kjeller
SNR24
SNR25
4-roms leilighet
101 m2 BRA + kjeller
plan 1. etg
T4
T5
A
Revidert hager og leiligheter letg.
280408
LH
Kongsveien 83B og 85, 1177 Oslo, nybygg leiligheter.
GNR/BNR: 154/99 og 154/54
Lille Holtet Park AS
Boks 1357 Vika, 0113 Oslo
Planer hus D
Søknad om rammetillatelse
280408
LH
K85-280408
1:200
A14
A
STREKEN ARKITEKTER AS
HEGDEHAUGSVEIEN 22B 0167 OSLO TLF: 23 10 77 99 FAX: 22 69 78 30
Email: leon@streken-arkitekter.no
LYSLØSVEIEN 10, GNR 154, BNR 54 1050
VEDLEGG TIL SØKNAD 29.03.09
VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rekvirent iht. fullmaktsbrev/-rekvirent ikke oppgitt
885719392
org.nr./fødselsnr.
Tinglysingsgjenpart

AVTALE OM FRIVILLIG GRUNNAVSTÅELSE – GNR 154 BNR 54 I OSLO KOMMUNE

1. Styret for Sameiet Lilleholtet som representant for eierne av gnr. 154 bnr.54 snr. 1-30 (Pareliusveien 1 a, b, c og d) ("Grunneier") i Oslo kommune bekrefter med dette at Sameiet vil medvirke til avståelse og overføring av nødvendig veigrunn til Oslo kommune for utvidelse av Pareliusveien i henhold til kart vedlagt denne avtale.

   Kart datert 11. september 2013 med tegningsnummer W 1-1 utarbeidet av Cowi.

2. Grunnavståelsen skjer i forbindelse med pålegg om veiopparbeidelse fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten i forbindelse med utbygging av gnr 154 bnr 39 og bnr. 54 i regi av Lille Holtet Park AS (nå Neptune Bolig 2 AS. Org.nr. 991741550)

3. Arbeidet er utført med grunnlag i gjeldende reguleringsplan; S-4105 vedtatt 22. september 2004.

4. Grunneier overdrar vederlagsfritt til Neptune Bolig 2 AS veigrunn som vist med gult på vedlagte kart (vedlegg 1) som definert i avtalens punkt 1. Neptune Bolig 2 AS skal videre overføre nevnte veigrunn til Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

   Arealene omfatter til sammen ca. 141 m^2. Endelig utstikning er ikke foretatt på avtaletidspunktet. Mindre endringer som følge av utstikningen aksepteres.

   Neptune Bolig 2 AS gis med dette fullmakt til å rekvirere og gjennomføre kart- og delingsforretning, herunder søke om deletillatelse og gjennomføre fradeling eller grensejustering for det aktuelle areal. Neptune Bolig 2 AS gis også fullmakt til å signere skjøte eller andre nødvendige dokumenter på vegne av Grunneier.

   Dersom det viser seg at det er nødvendig med ytterligere signaturer fra grunneier for at arealene skal kunne overføres til kommunen, bekreftes med dette at grunneier vil medvirke til enhver nødvendig dokumentsignering og dokumenttransport.

   Grunneier bekrefter med dette også at Sameiet vil besørge eventuelle nødvendige samtykker fra urådighetshavere i eiendommen.

5. Avtalen kan tinglyses på eiendommen og er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Doknr: 762785 Tinglyst: 24.08.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, den 16.07.2015

Tiltakshaver/byggherre:

Tollef Svenkerud

Neptune Bolig 2 AS. Org.nr. 991741550
Tore Økseter
Advokat
p.p.

TOLLEF SVENKERUD

For eier av gnr.154 bnr.54/1-30 (Styret i Sameiet Pareliusveien 1A til D)

6/5-15. Edith C. Loftheim. Astrid C. Pyke

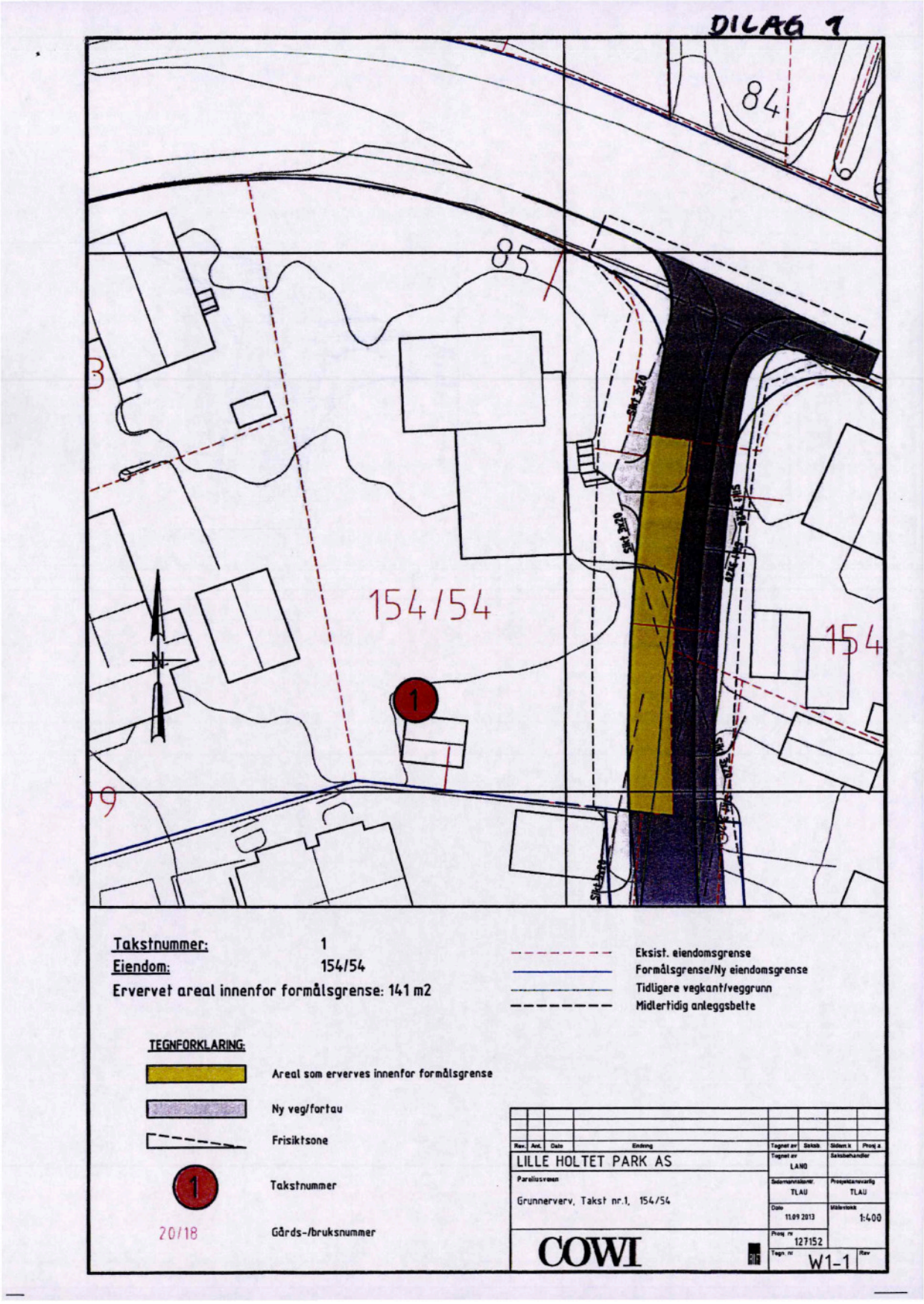
Stein Erik Johansen Stein Bye

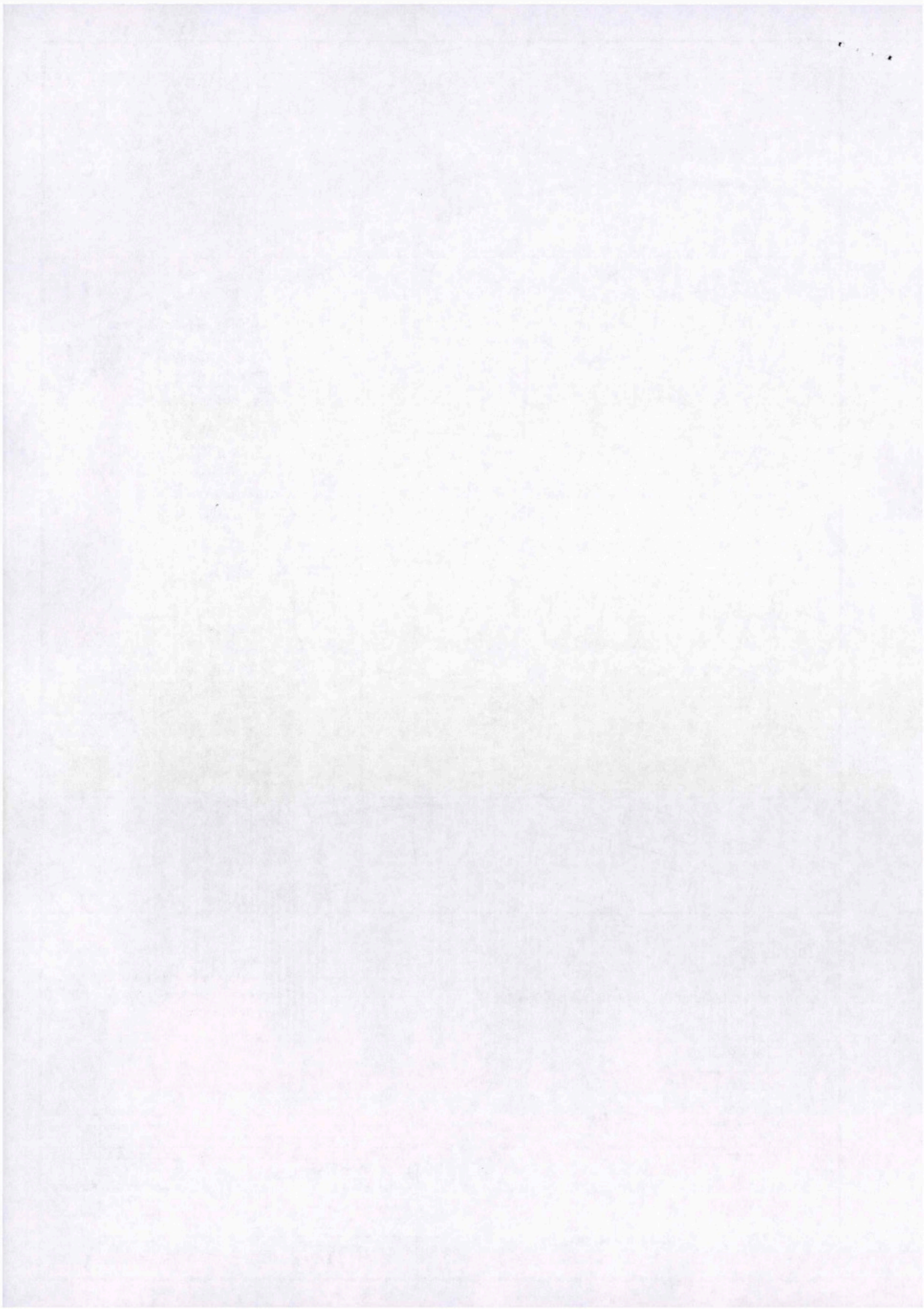
EDIT LOFTHEIM
STEIN ERIK SANDVIK JOHANSEN
Org.nr. 995 467 453
SAMEIET LILLEHAUGET PARK

ASTRID C.M. PYKE
STEIN BYE

Vedlegg:

1. Kart datert 11. september 2013 med tegningsnummer W 1-1 utarbeidet av Cowi


DILAG 1
84
85
154/54
154
1
N
Takstnummer: 1
Eiendom: 154/54
Ervervet areal innenfor formålsgrense: 141 m2
Eksist. eiendomsgrense
Formålsgrense/Ny eiendomsgrense
Tidligere vegkant/veggrunn
Midlertidig anleggsbelte
TEGNFORKLARING:
Areal som erverves innenfor formålsgrense
Ny veg/fortau
Frisiktsone
Takstnummer
20/18
Gårds-/bruksnummer
LILLE HOLTET PARK AS
Grunnerverv, Takst nr.1, 154/54
COWI
W1-1



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2804260278 / Trond Svarød, tlf. 92044727
Pareliusveien 1C, 1177 Oslo
Gnr. 154, bnr. 54, snr. 19 i Oslo kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

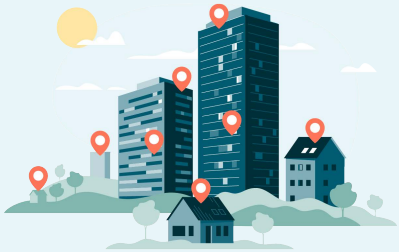
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 2804260278
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2026

Trond Svarød
Eiendomsmegler/Jurist

920 44 727
trond.svarod@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

eiendomsmegler1.no