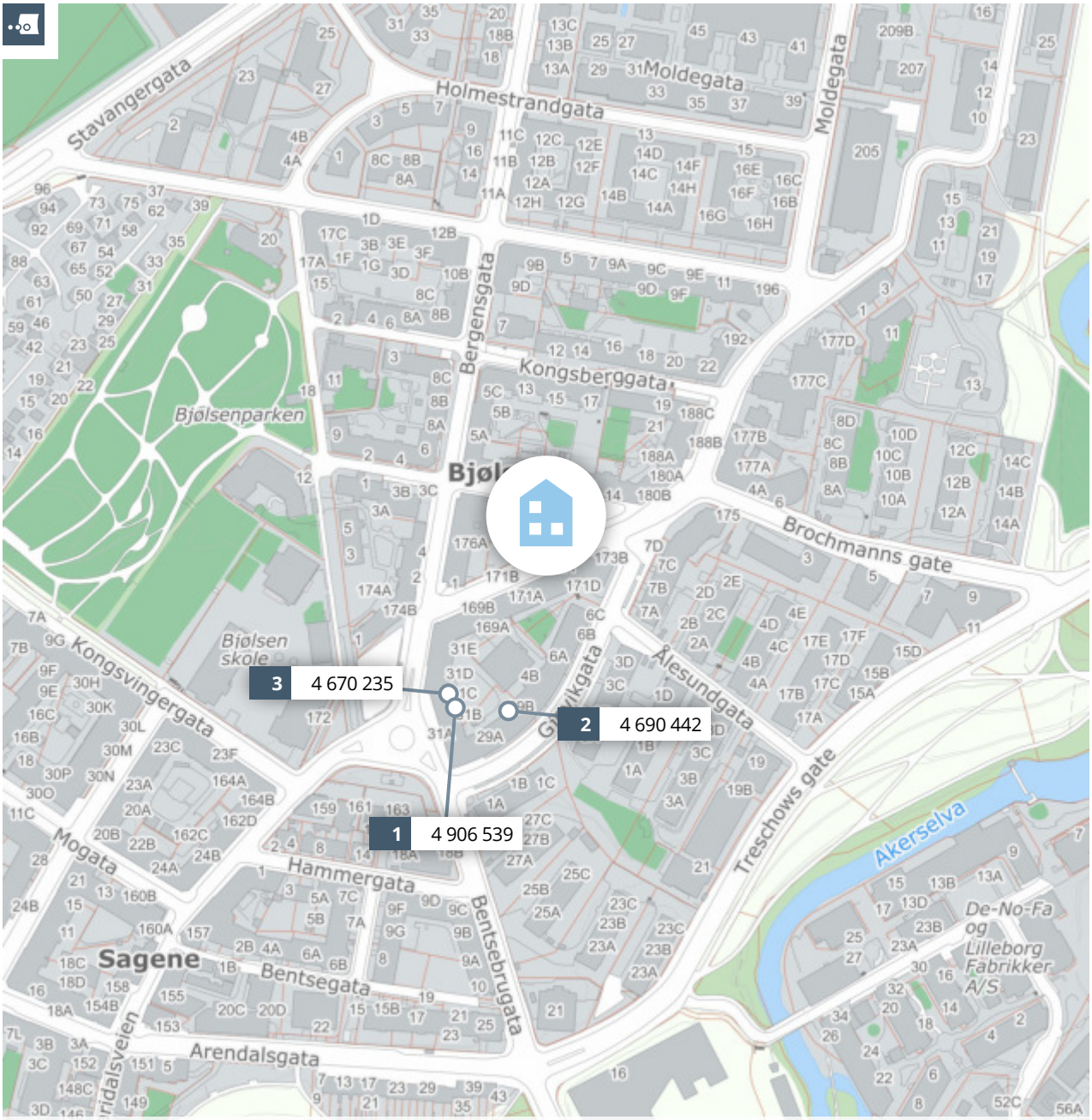
# LARVIKSGATA 5

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Meglers verdivurdering 17.03.2025 15:40:56
Energimerking
Tilstandsrapport
8342925 Meglerbrev 5393-1-04.pdf
Egenerklaering_Signed.pdf
Årsberetning.pdf
Årsberetning.pdf
Vedtekter.pdf
Vedtekter.pdf
Protokollutskrift årsmøte-gf.pdf
Protokollutskrift årsmøte-gf.pdf
Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte-gf.pdf
Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte-gf.pdf
Husordensregler.pdf
Husordensregler.pdf
Reg.kart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# MEGLERS VERDIVURDERING 17.03.2025 15:40:56




# Meglers verdivurdering

# LARVIKSGATA 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 17.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Larviksgata 5, 0468 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 222 BNR 208 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 3

Verdivurdert til

**4 300 000**

| 218 323 | 4 518 323 | 122 117 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 37 m² | 5 m² | 0 m² | 3 m² | 0 m² | 0 m² |
| Byggeår | | | | | | 1971 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 596 |
| Formue | 9 835 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 1 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Bentsebrugata 31 B<br>37 m² 1939 3. etg 1 sov | 16.12.2024 | 4 400 000 | **4 650 000** | 256 539 | 4 906 539 | **132 609** |
| 2 Bentsebrugata 29 B<br>39 m² 1939 1. etg 1 sov | 06.11.2024 | 4 100 000 | **4 300 000** | 390 442 | 4 690 442 | **120 268** |
| 3 Bentsebrugata 31 C<br>37 m² 1939 3. etg 1 sov | 13.01.2025 | 4 500 000 | **4 415 000** | 255 235 | 4 670 235 | **126 223** |

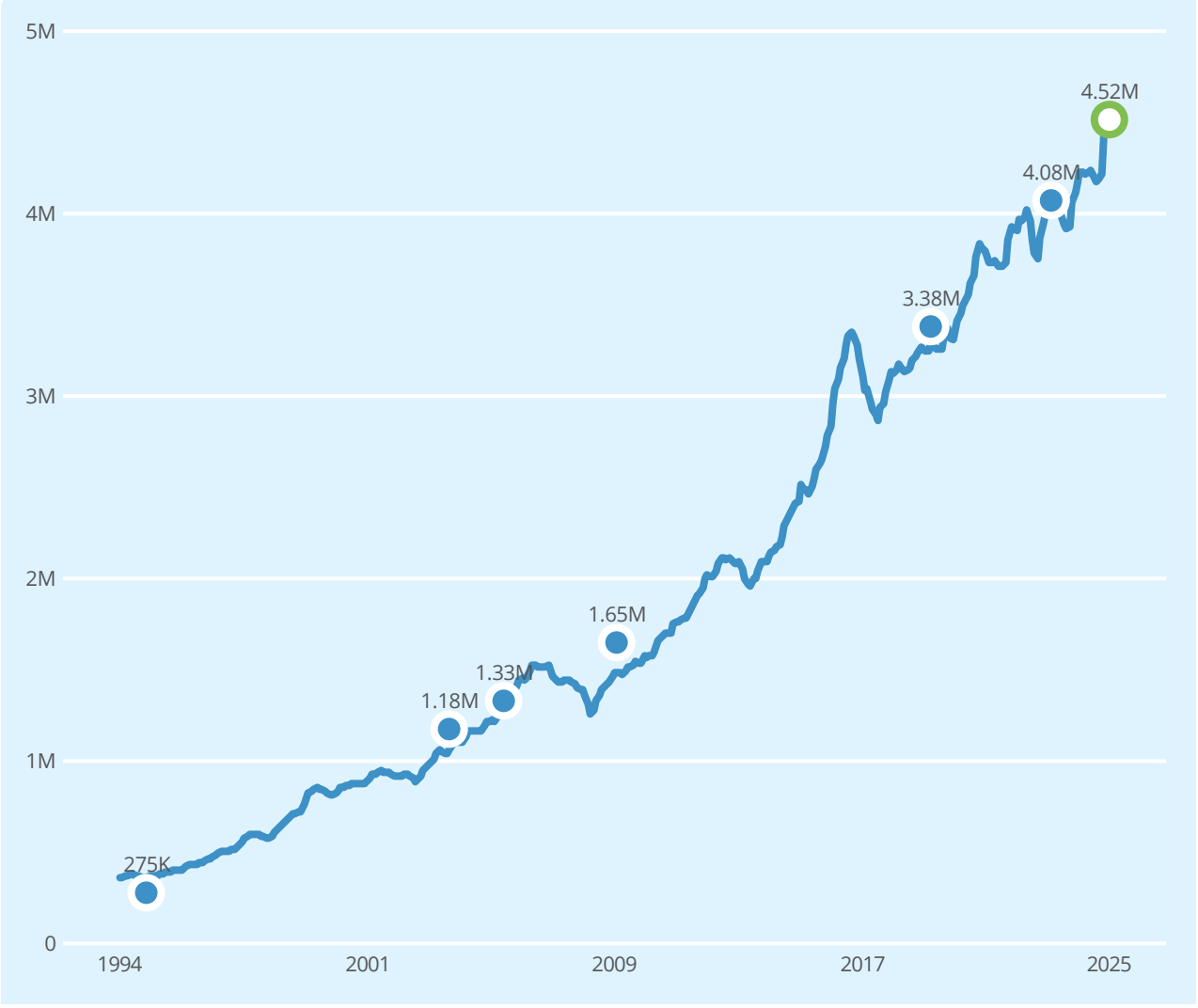
En moderne, romslig hjørneleilighet i en høy 1. etg med store vinduer og mye lys. Her bor man i et sentralt og sjarmerende område på Bjølsen, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen.

Kort fortalt:

- Entré med mye lagringsplass.
- Lyst og pent flislagt bad med plass til vaskemaskin
- Leiligheten ligger høyt 1.etasje ut innsyn fra gaten
- Hyggelig soverom med plass til dobbeltseng og skap.
- Vestvendt balkong med fine solforhold
- Godt med lagringsplass med 2 kjellerboder.
- Heis
- Callinganlegg
- Lyse og pene enstavs laminatgulv fra 2023.
- Integrerte hvitevarer.
- Kort vei til alt av servicetilbud og rekreasjonsmuligheter.
- Felles sykkelparkering.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

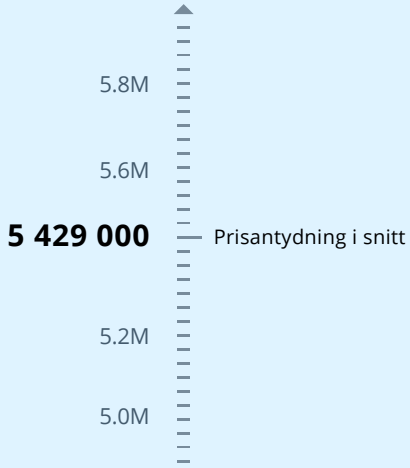
1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 08.05.2023 | 15.05.2023 | 31.07.2023 | 3 850 000 | 3 850 000 | 226 314 | 4 076 314 | 2 |
| 21.07.2019 | 06.08.2019 | 30.08.2019 | 3 250 000 | 3 250 000 | 134 595 | 3 384 595 | |
| 07.08.2009 | | 06.10.2009 | 1 530 000 | 1 620 000 | 30 215 | 1 650 215 | |
| 09.02.2006 | 03.03.2006 | 21.03.2006 | 1 290 000 | 1 305 000 | 23 905 | 1 328 905 | |
| 08.06.2004 | 12.07.2004 | 18.08.2004 | 1 180 000 | 1 150 000 | 26 399 | 1 176 399 | |
| 10.01.1995 | | 10.01.1995 | - | 275 000 | - | 275 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Lagt nye gulv, samt malt.

## Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 3 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

16
dager

## Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 3 grunnkrets siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

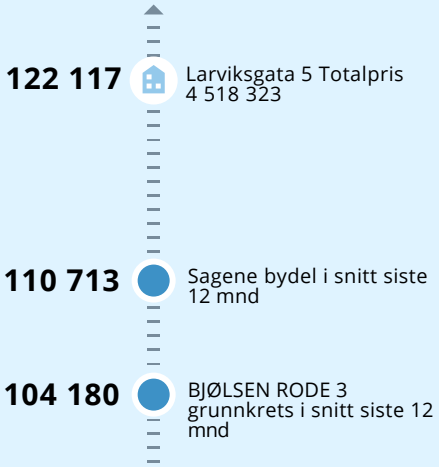



Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 5.8% over prisantydning

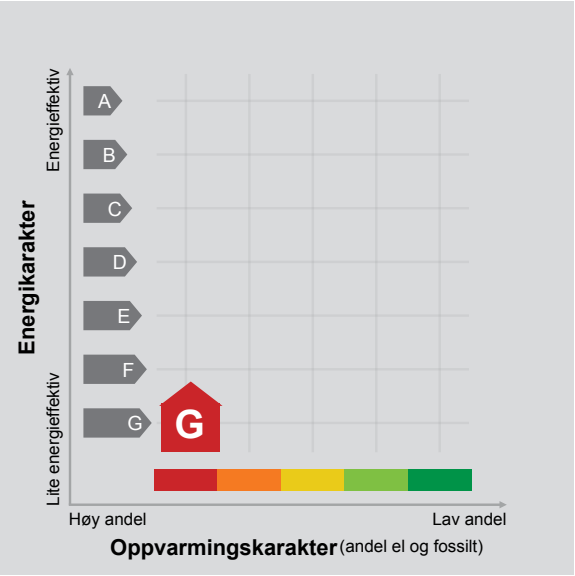
## Analyse m²-priser



# ENERGIMERKING

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Larviksgata 5 |
| Postnummer | 0468 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 222 |
| Bruksnummer | 208 |
| Seksjonsnummer | 4 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80655347 |
| Bruksenhetsnummer | H0104 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-92975 |
| Dato | 17.03.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Vask med fulle maskiner**
**- Luft kort og effektivt**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Montere automatikk på utebelysning**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1971 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 37 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 5 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Leilighet
Larviksgata 5, 0468 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 208, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 37 m²**



**Befaringsdato:** 28.02.2025 **Rapportdato:** 02.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2255 **Referansenummer:** FY1351

**Autorisert foretak:** OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
opa@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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

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

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

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

# OP Arnesen AS

**Rapportansvarlig**

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon med sentral og attraktiv beliggenhet på Bjølsen.

Overbygget vestvendt balkong på 3 m².

Boligen ligger i 1. etasje og består av entré, bad/wc, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg kommer 2 kjellerboder på til sammen 5 m².

Det er opplyst om blant annet gjennomført følgende oppgraderinger:

- Nye gulvoverflater i 2023.
- Ny kjøkkeninnredning i 2019.

Oppvarming med appstyrte Adax panelovner.
Varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

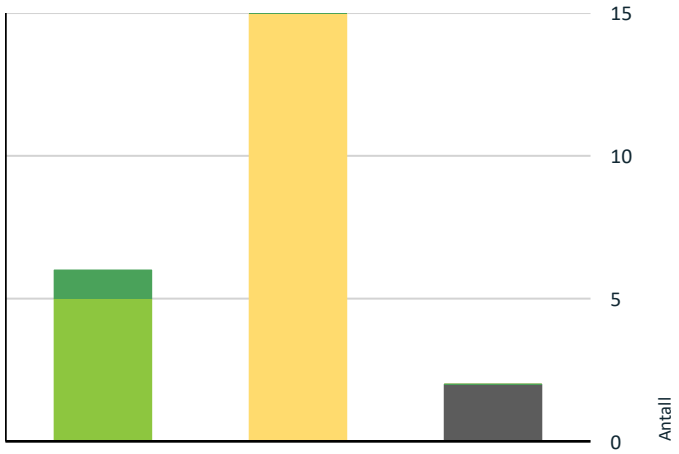
### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er noe endret ved at kjøkkenet er flyttet til fordel for eget soverom.

# Sammendrag av boligens tilstand

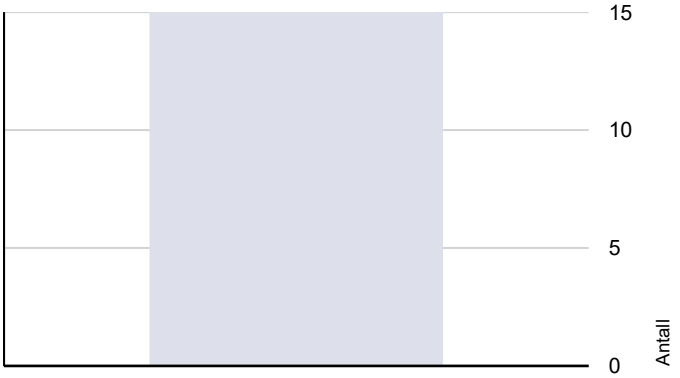
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Bygning generelt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | | |
|---|---|---|
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1971

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Bolig

## UTVENDIG

### TG IU Bygning generelt

Boligblokk over 6 etasjer og kjeller med heisadkomst mellom etasjene.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av teglsteinsforblending og malt betong.
Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1998.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid nærmer seg og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Dører

Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1998.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på balkongdøren og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av balkongdøren og tidspunkt for utskifting nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget vestvendt balkong på 3 m² med utgang fra stuen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav.
Basert på alder er enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

1-stav laminatgulv fra 2023.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue og kjøkken. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Slike høydeforskjeller er normalt i tilsvarende boliger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Det er opplyst av forrige eier at badet ble oppgradert i 2008 men det foreligger ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflater med noe bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Enkelte silikonfuger bør fornyes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og antatt fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er antatt fuktsikret med smøremembran. Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det kan ikke konstateres membran og det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone. Innhent dokumentasjon om mulig. Halvparten av forventet brukstid på eventuell membranløsning ble oppnådd i 2023 og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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.
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og det bør vurderes å installere tett dusjkabinett slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servant med skap.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Ikea kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).
Det er noe svakt avtrekk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Avtrekket bør kontrolleres og eventuelt skifte kullfilteret.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør og plastrør. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert under servanten på badet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør i rør i kjøkkenbenken.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Andre installasjoner

Bredbåndstilknytning. Porttelefon.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 32 A.
Det er 5 fordelingskurser.
Fjernavlest måler.
Det ble gjennomført El-tilsyn 19.09.2022 uten avvik.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **TG 2 er satt basert på at det ikke er fremvist samsvarserklæring.**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Ja Kursfortegnelsen bør oppdateres.**

**Generell kommentar**

# Tilstandsrapport

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat.
Brannslange på badet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# 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

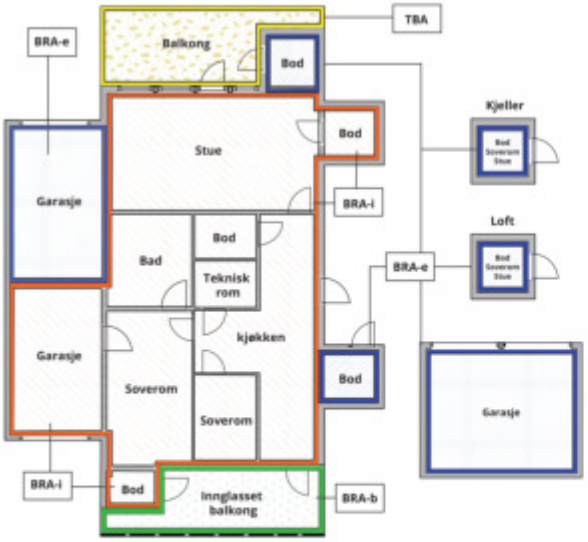
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 37 | | | 37 | 3 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **37** | **5** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **42** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, Bad/wc, Stue/kjøkken, Soverom | | |
| Kjeller | | Bod, Bod 2 | |

**Kommentar**

Eksternt bruksareal gjelder 2 kjellerboder på henholdsvis 2 m² og 3 m².

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er noe endret ved at kjøkkenet er flyttet til fordel for eget soverom.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 37 | 0 |

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.2.2025 | Ole Peter Arnesen | Takstingeniør |
| | Ekerholt Kaja Stamer | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 222 | 208 | | 4 | 680 m² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

**Adresse**
Larviksgata 5, 0468 OSLO

**Hjemmelshaver**
Ekerholt Kaja Stamer

**Kommentar**
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sentral og attraktiv beliggenhet på Bjølsen.

**Adkomstvei**

Offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Offentlig vann.

**Tilknytning avløp**

Offentlig avløp.

**Om tomten**

Eiet tomt på 680 m² som tilhører Sameiet.

**Parkering**

Sameiet leier ut parkeringsplasser basert på venteliste.
Det er i tillegg beboerparkering i området.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 02.03.2025 | Eiers egenerklæring er ikke fremvist. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | 28.02.2025 | Opplysninger gitt av eier på befaringen. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 26.02.2025 | Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 02.03.2025 | |
| 2 | 05.03.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FY1351

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

8342925
MEGLERBREV
5393-1-04.PDF

Horisont Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Horisont v/Espen Tønsaker Aas
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: WM120_3002277@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3002277/155-25-0030 larviksgata 5 . Vår ref.: 5393-1-04 Dato: 03.03.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Larviksgata 5 Sameiet |
| Organisasjonsnr: | 988744212 |
| Seksjonseier: | Ekerholt, Kaja Stamer |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 04 |
| Adresse: | Larviksgata 5 Leil: 121, 0468 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 4 |
| Gnr. | 222 |
| Bnr. | 208 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 565748.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har 2 lokaler i kjeller til utleie (benyttes idag del som styrerom). Gateparkering. Sameiet er med i Larvikgaten Vel. Gaten planlegges oppgradert med bedre parkeringsfasiliteter, og bedre fremkommelighet. Solfangere på taket er installert ; disse gir varmt tappevann til sameiet nye felles varmtvannsberedere. 20 p-plasser i gaten blir oppmerket og skal kunne leies. Sameiet leier fast to plasser i Larviksgaten utenfor Larviksgt.5

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98207923443 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,38% |
| Restsaldo | 7 001 865,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.12.2045 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 596,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 3 596,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 95,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 16 330,- |
| Annen formue: | 9 835,- |
| Gjeld: | 219 093,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98207923443 |
| Restsaldo: | 218 322,74 |
| Kapitalkostnader: | 1 670,35 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 218 322,74,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff pr. e-post: christian.norloff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Einar Eriksen, e-post: larviksgt5@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: larviksgt5@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

EGENERKLAERING_SIGNED.PDF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Horisont (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 155250030 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Kaja Stamer Ekerholt |

| Gateadresse |
| --- |
| Larviksgata 5 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 0468 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155250030

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget i 2022.

Filer

Kontroll av elektrisk anlegg.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155250030

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155250030

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155250030

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kaja Stamer Ekerholt | 4208294523b70185f5196e9ece92ddc5c67bb23a | 05.03.2025 16:35:37 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 155250030

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

ÅRSBERETNING.PDF



# Årsmøte 2023

5393 Larviksgata 5 Sameiet

OBOS

# Til seksjonseierne i Larviksgata 5 Sameiet

**Velkommen til årsmøte, 24.04.23 kl. 18:00 i K2 i Larviksgata 5**.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Larviksgata 5 Sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Larviksgata 5 Sameiet**
**avholdes 24.04.23 kl. 18:00 i K2 i Larviksgata 5**.

**Til behandling foreligger:**

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Forslag om endringer i husordensreglene
     *Innsender: Styret*

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
   - **D)** Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 14.04.2023
Styret i Larviksgata 5 Sameiet

Einar Eriksen Myregubben Myrvold Sølvi Kitty Lund Ramos

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

# ÅRSRAPPORT FOR 2022

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Einar Eriksen | Larviksgata 5 Leil: 611 |
| Styremedlem | Myregubben Myrvold | Larviksgata 5 Leil: 131 |
| Styremedlem | Sølvi Kitty Lund Ramos | Larviksgata 5 |
| Varamedlem | Kristine Heimdal | Larviksgata 5 |

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Larviksgata 5 Sameiet**
Sameiet består av 22 seksjoner.
Larviksgata 5 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 988744212, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 208

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Larviksgata 5 Sameiet har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 598 745.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Larviksgata 5 Sameiet.

### Lån

Nedbetalingslån

| Betegnelse | Lånenr.: | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restløpetid | Lånetype | Rente | Eff. | IN |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| OBO501 | 98207923443 | 7 268 792,00 | 30.04.23 | 273 Terminer | Annuitet, månedlig forfall | 5,9% flytende rente | 6,28% | Nei |

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Larviksgate 5 Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Larviksgate 5 Sameie.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2022<br>• Resultatregnskap 2022<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: SUYKE-J6O0S-K88P4-E4ZCB-X0PDC-OUG4V

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SUYKE-J6O0S-K88P4-E4ZCB-X0PDC-OUG4V

# LARVIKSGATE 5 SAMEIE
# ORG.NR. 988 744 212, KUNDENR. 5393

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 328 404 | 1 328 404 | 1 397 000 | 1 467 000 |
| Andre inntekter | 3 | 5 639 | 600 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 334 043** | **1 329 004** | **1 397 000** | **1 467 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -2 115 | -2 115 | -2 115 | -2 115 |
| Styrehonorar | 5 | -15 000 | -15 000 | -15 000 | -15 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 484 | -10 665 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -92 288 | -89 688 | -91 000 | -97 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -4 950 | -6 726 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -223 228 | -50 337 | -107 000 | -337 000 |
| Forsikringer | | -94 355 | -89 186 | -90 000 | -126 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -128 607 | -122 583 | -130 000 | -150 000 |
| Energi/fyring | | -12 792 | -10 198 | -70 000 | -70 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -162 307 | -151 584 | -157 000 | -169 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -137 326 | -145 809 | -174 000 | -174 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-879 451** | **-693 890** | **-854 115** | **-1 158 115** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **454 593** | **635 114** | **542 885** | **308 885** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 1 240 | 30 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -319 805 | -246 045 | -504 000 | -252 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-318 565** | **-246 015** | **-504 000** | **-252 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **136 028** | **389 099** | **38 885** | **56 885** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 136 028 | 389 099 | | |

# LARVIKSGATE 5 SAMEIE
# ORG.NR. 988 744 212, KUNDENR. 5393

## BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 151 | 35 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 156 193 | 51 908 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 442 613 | 498 345 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 100 267 | 100 267 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 14 186 | 14 068 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **713 410** | **664 622** |
| **SUM EIENDELER** | | **713 410** | **664 622** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 13 | -6 708 460 | -6 844 487 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-6 708 460** | **-6 844 487** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 7 307 204 | 7 495 865 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **7 307 204** | **7 495 865** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 5 106 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 103 018 | 10 708 |
| Skyldige offentlige avgifter | 15 | 529 | 0 |
| Påløpte renter | | 2 263 | 1 397 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 3 750 | 1 139 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **114 665** | **13 245** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **713 410** | **664 622** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __.__.2023
Styret i Larviksgate 5 Sameie

Einar Eriksen Myregubben Myrvold Sølvi Kitty Lund Ramos

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 318 632 |
| Forretningslokale | 78 832 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 397 464** |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Forretningslokale | -69 060 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 328 404** |

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Inntektsføring av gjeld fra 2018 | 1 139 |
| Nøkler | 4 500 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **5 639** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -2 115 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-2 115** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 15 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 484.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 950 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-4 950** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -68 151 |
| Drift/vedlikehold VVS | -3 447 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -23 013 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -114 258 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -8 359 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -3 000 |
| Egenandel forsikring | -3 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-223 228** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -93 292 |
| Renovasjonsavgift | -35 315 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-128 607** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -9 703 |
| Vaktmestertjenester | -65 054 |
| Renhold ved firmaer | -46 284 |
| Gressklipping | -12 186 |
| Andre fremmede tjenester | -366 |
| Andre kontorkostnader | -540 |
| Kontingenter | -500 |
| Bank- og kortgebyr | -2 692 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-137 326** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 971 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 118 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 151 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **1 240** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -319 805 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-319 805** |

**NOTE: 13**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2021 | -7 700 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 204 135 | |
| Nedbetalt i år | 188 661 | |
| | | -7 307 204 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-7 307 204** |

**NOTE: 15**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -529 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-529** |

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsatt styrehonorar | -3 750 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-3 750** |

**Sak 4**

**Forslag til endringer i husordensreglene:**

# HUSORDENSREGLER

Gjeldende for sameiet Larviksgata 5
Vedtatt av styret 06.02.2023

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareal – og er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet.
Betrakt ikke husordenen som en rekke forpliktelser, men vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet. Styret kan til enhver tid gjøre tilføyelser til husordensreglene når dette anses som nødvendig. Dette skal gis i form av oppslag og/eller publisering på Vibbo.no. Det skal deretter forelegges til godkjenning på første ordinære sameiermøte.

**Fellesareal etc.**
Trappeoppgangene må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander av noen art. Det er derfor ikke anledning til å sette sko, søppelposer o.l. i trappegangene og alle fellesområdene. Sykler skal hensettes på anvist sted. Barn skal ikke leke i innvendige fellesarealer. Heisene er ikke tillatt brukt til lek. Dører til innganger, boder og fellesområder skal holdes låst. Dørtelefonene er til for i fellesskap å holde uønsket ferdsel vekk fra oppganger, ganger, postkasser og henvendelser på leilighetenes inngangsdører. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygget. Skulle likevel noen urettmessig ha kommet inn og henvender seg på dørene, skal den eller de vises bort. Røyking og bruk av åpen varme er strengt forbudt i trapper, heis, korridorer og fellesrom.

**Lufting**
Vinduer og balkonger skal ikke brukes til lufting av sengeklær, risting av tøy, tepper eller matter.

**Grilling**
Grilling på balkongene eller på fellesarealet er ikke tillatt.

**Ro og orden**
Det skal være ro i boområdet fra kl. 23.00 - 06.00. Musikkøvelser, banking, boring og saging etc. må bare skje på hverdager fra kl. 08.00 - 21.00. Lørdager og dager før helligdager fra kl. 10.00 - 15.00, og er helt forbudt på søn- og helligdager. Radio, stereoanlegg og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempet etter kl. 23.00 og på søn- og helligdager. Vis hensyn til naboene ved selskaper etc. i leilighetene.

**Dyrehold**
Dyrehold tillatt.

**Ombygging og oppussing eksternt**
Endringer på bygningenes fasader må godkjennes av styret. Herunder gjelder sprosser, markiser etc. Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på felles arealer, likeså male utvendige vinduer og vegger og sette opp antenner.

**Ombygging og oppussing internt**
Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse av styret. Gangene må rengjøres og skader repareres uten utgifter for boligsameiet.

**Renhold i kjellerboder**
Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder rene.

**Søppel**

Innendørs søppelsjakter er ikke i bruk! Søppel skal sortereres etter gjeldende regler fra renholdsverket før det kastes i søppelhuset. Spesialsøppel leveres inn på gitte steder. Vårt nærmeste sted er Bentsehjørnet minigjenbruksstasjon. Påse at avfallet ikke inneholder brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper. Som søppel regnes ikke: Møbler, juletrær etc. Juletrær kan leveres til oppgitte oppsamlingssteder som renholdsverket oppgir rundt juletider.
Møbler blir ikke fjernet av Renholdsverket og sameier må selv sørge for fjerning av dette.

**Brannsikring**
Sameiet har felles brannvarsling. I hver leilighet er det montert brannvarsler og vannslange under benken på kjøkkenet. Utstyret er sameiets eiendom og seksjonseier er ansvarlig for at det ikke skades.

**Lading**
På grunn av brannfaren er det ikke tillatt å lade elsparkesykler og liknende elektriske kjøretøy innendørs.

**Røropplegg og lufting**
Alle rom, også fellesrom, må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Beboerne er selv ansvarlig for rørene fra gjennomgående røropplegg inne i leilighetene. Pass på at avløpsrør ikke tilstoppes. Pakking av kraner og oppstaking av rør inne i leiligheten betales av beboerne selv. Leilighetene er utstyrt med sentral mekanisk avtrekksventilasjon. Brukt luft som suges ut må erstattes med frisk luft. Hold derfor friskluftsventilene i vinduene tilstrekkelig åpne. Skader som følge av mangelfull ventilasjon er seksjonseiers eget ansvar.

**Parabolantenne**
Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkong eller fasadevegger.

**Klager**
Klager på overtredelser av husordensreglene rettes skriftlig til styret på mail eller melding på Vibbo.no. Klagerens navn må alltid påføres klagen.

**Balkonger**
For at belegg og overflatebehandling på balkongene skal vare så lenge som mulig har styret bestemt at blomsterkasser og blomsterkrukker ikke skal plasseres på brystningsrekkverket. Det er begrunnet i at dreneringsvannet og fuktighet blir liggende å bryte ned overflatebehandlingen over tid. De som ønsker å ha blomster på balkongen anbefaler vi at de settes i potter stående på gulvet. Det må ikke bores i veggen på steder som er utsatt for nedbør/slagregn. Et borehull har mye kapillarsug og trekker fukt inn i betongen. Dette gir betongskader over tid. Boring godt inne på balkongen vil nok gå bra. Men da anbefales det i tilfelle å fugetette med et egnet fugeprodukt. Det tillates ikke å legge fliser på dekkene. Fukt vil komme inn igjennom fugene da denne mørtelen ikke er vanntett. Fukten blir liggende under flisene uten mulighet til å fordampe. Da bryter fukten ned flis-limet og etter hvert belegget. Hvis noen ønsker en annen overflate enn det som er levert, anbefales det en løsning med løse heller e.l. (f.eks. flisheller). Det er viktig at det alternative belegget ikke holder på fuktigheten (som ordinære fliser eller teppeløsninger gjør) og at det ikke har skarpe kanter e.l. ned mot det nye polyuretanbelegget.

**Annet**
Som husordensregler gjelder også særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som heiser, bad, fellesantenne eller lignende.

NB! Eieren/beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt i sameiers husstand, framleietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Gjentatt

og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold, jfr. Lov om eierseksjoner.

S. 5393 Larviksgt. 5 S/E

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Einar Eriksen Larviksgata 5

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Myregubben MyhrvoldLarviksgata 5

**C. Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Sølvi Kitty Lund Ramos Larviksgata 5

**D. Som varamedlem for 1 år foreslås:**

1. Bente Birkeland Larviksgata 5

I valgkomiteen for Larviksgata 5 Sameiet

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565748. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

| Utført | Beskrivelse | Kommentar |
|---|---|---|
| 2020 | Rehabilitert fasade og balkonger | Utført av Oslo Murmesterbedrift AS |
| 2020 | Malt vinduer | Utført av Oslo Murmesterbedrift AS |
| 2019 | Skiftet vinduer mot sør | Utført av Leif Larsen AS |
| 2018 | Installasjon av solfangere på tak | Pågår |
| 2018 | Skiftet varmtvannsberedere | Utført av Rørleggersentralen |
| 2017 | Utskiftning av alle låser | Utført av Absolutt Låsservice |
| 2017 | Slip og polering av trapper og ekstra vokslag | Utført desember 2017 av Gårdreform |
| 2016 | Baderomsrehabilitering med ututskiftning | Utført av Tore Orvei AS ledet av OBOS Prosjekt |
| 2017 | Oppgradering av heis | Utført av Uniheis |
| 2015 | Utskifting av hovedtavle | |
| 2014 | Installert brannslanger i leilighetene | Utført av Boligbrann AS |
| 2014 | Etablert felles brannvarslingsanlegg | Utført av Boligbrann AS |
| 2013 | Utbedring av soilrør i kjelleren | |
| 2012 | Utbedret sprekk ved inngangspartiet | |
| 2011 | Skiftet avtrekksvifter | |
| 2009 | Våtromsrehabilitering i vestre del av bygget | |
| 2009 | Maling av vinduer og balkongdører | |
| 2009 | Etablering av søppelstasjon | |

| | | |
|---|---|---|
| 2008 | Maling av vegger og tak i oppgangen | |
| 2008 | Installert nye postbokser | |
| 2007 | Utskifting av innvendige dører | |
| 2007 | Oppgradering av armaturer i oppgang og fellesarealer | |
| 2005 | Utbedring av tak | |
| 2002 | Installert nye varmtvannsberedere | |
| 1998 | Installerte nye vinduer | |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| 2017 - 2017 | Utskiftning av alle låser | Foretatt våren 2017 av Absolutt Låsservice |
| 2017 - 2017 | Slip og polering av trapper | Sliping og polering av trapper og ekstra vokslag utført desember 2017 av Gårdreform |
| 2016 - 2017 | Baderomsrehabilitering med ututskiftning | |
| 2016 - 2017 | Oppussing av heis | |

**5393 Larviksgata 5 Sameiet**

# REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

**Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

| **Eierens navn:** |
|---|

| **Eierens adresse:** |
|---|

| **Leilighetsnummer:** |
|---|

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

| Fullmektigens navn: |
|---|

å møte på årsmøtet i

| Boligselskapets navn: |
|---|

**Eierens underskrift og dato:**

…….. ……

**(Eierens underskrift) (Dato)**

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

ÅRSBERETNING.PDF



# Årsmøte 2023

5393 Larviksgata 5 Sameiet

OBOS

# Til seksjonseierne i Larviksgata 5 Sameiet

**Velkommen til årsmøte, 24.04.23 kl. 18:00 i K2 i Larviksgata 5**.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Larviksgata 5 Sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Larviksgata 5 Sameiet**
**avholdes 24.04.23 kl. 18:00 i K2 i Larviksgata 5**.

**Til behandling foreligger:**

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Forslag om endringer i husordensreglene
     *Innsender: Styret*

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
   - **D)** Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 14.04.2023
Styret i Larviksgata 5 Sameiet

Einar Eriksen Myregubben Myrvold Sølvi Kitty Lund Ramos

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

# ÅRSRAPPORT FOR 2022

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Einar Eriksen | Larviksgata 5 Leil: 611 |
| Styremedlem | Myregubben Myrvold | Larviksgata 5 Leil: 131 |
| Styremedlem | Sølvi Kitty Lund Ramos | Larviksgata 5 |
| Varamedlem | Kristine Heimdal | Larviksgata 5 |

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Larviksgata 5 Sameiet**
Sameiet består av 22 seksjoner.
Larviksgata 5 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 988744212, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 208

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Larviksgata 5 Sameiet har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 598 745.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Larviksgata 5 Sameiet.

### Lån

Nedbetalingslån

| Betegnelse | Lånenr.: | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restløpetid | Lånetype | Rente | Eff. | IN |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| OBO501 | 98207923443 | 7 268 792,00 | 30.04.23 | 273 Terminer | Annuitet, månedlig forfall | 5,9% flytende rente | 6,28% | Nei |

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Larviksgate 5 Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Larviksgate 5 Sameie.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2022<br>• Resultatregnskap 2022<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: SUYKE-J6O0S-K88P4-E4ZCB-X0PDC-OUG4V

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SUYKE-J6O0S-K88P4-E4ZCB-X0PDC-OUG4V

# LARVIKSGATE 5 SAMEIE
# ORG.NR. 988 744 212, KUNDENR. 5393

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 328 404 | 1 328 404 | 1 397 000 | 1 467 000 |
| Andre inntekter | 3 | 5 639 | 600 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 334 043** | **1 329 004** | **1 397 000** | **1 467 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -2 115 | -2 115 | -2 115 | -2 115 |
| Styrehonorar | 5 | -15 000 | -15 000 | -15 000 | -15 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 484 | -10 665 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -92 288 | -89 688 | -91 000 | -97 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -4 950 | -6 726 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -223 228 | -50 337 | -107 000 | -337 000 |
| Forsikringer | | -94 355 | -89 186 | -90 000 | -126 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -128 607 | -122 583 | -130 000 | -150 000 |
| Energi/fyring | | -12 792 | -10 198 | -70 000 | -70 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -162 307 | -151 584 | -157 000 | -169 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -137 326 | -145 809 | -174 000 | -174 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-879 451** | **-693 890** | **-854 115** | **-1 158 115** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **454 593** | **635 114** | **542 885** | **308 885** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 1 240 | 30 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -319 805 | -246 045 | -504 000 | -252 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-318 565** | **-246 015** | **-504 000** | **-252 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **136 028** | **389 099** | **38 885** | **56 885** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 136 028 | 389 099 | | |

# LARVIKSGATE 5 SAMEIE
# ORG.NR. 988 744 212, KUNDENR. 5393

## BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 151 | 35 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 156 193 | 51 908 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 442 613 | 498 345 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 100 267 | 100 267 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 14 186 | 14 068 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **713 410** | **664 622** |
| **SUM EIENDELER** | | **713 410** | **664 622** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 13 | -6 708 460 | -6 844 487 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-6 708 460** | **-6 844 487** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 7 307 204 | 7 495 865 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **7 307 204** | **7 495 865** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 5 106 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 103 018 | 10 708 |
| Skyldige offentlige avgifter | 15 | 529 | 0 |
| Påløpte renter | | 2 263 | 1 397 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 3 750 | 1 139 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **114 665** | **13 245** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **713 410** | **664 622** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __.__.2023
Styret i Larviksgate 5 Sameie

Einar Eriksen Myregubben Myrvold Sølvi Kitty Lund Ramos

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 318 632 |
| Forretningslokale | 78 832 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 397 464** |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Forretningslokale | -69 060 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 328 404** |

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Inntektsføring av gjeld fra 2018 | 1 139 |
| Nøkler | 4 500 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **5 639** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -2 115 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-2 115** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 15 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 484.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 950 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-4 950** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -68 151 |
| Drift/vedlikehold VVS | -3 447 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -23 013 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -114 258 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -8 359 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -3 000 |
| Egenandel forsikring | -3 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-223 228** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -93 292 |
| Renovasjonsavgift | -35 315 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-128 607** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -9 703 |
| Vaktmestertjenester | -65 054 |
| Renhold ved firmaer | -46 284 |
| Gressklipping | -12 186 |
| Andre fremmede tjenester | -366 |
| Andre kontorkostnader | -540 |
| Kontingenter | -500 |
| Bank- og kortgebyr | -2 692 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-137 326** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 971 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 118 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 151 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **1 240** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -319 805 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-319 805** |

**NOTE: 13**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2021 | -7 700 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 204 135 | |
| Nedbetalt i år | 188 661 | |
| | | -7 307 204 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-7 307 204** |

**NOTE: 15**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -529 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-529** |

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsatt styrehonorar | -3 750 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-3 750** |

**Sak 4**

**Forslag til endringer i husordensreglene:**

# HUSORDENSREGLER

Gjeldende for sameiet Larviksgata 5
Vedtatt av styret 06.02.2023

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareal – og er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet.
Betrakt ikke husordenen som en rekke forpliktelser, men vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet. Styret kan til enhver tid gjøre tilføyelser til husordensreglene når dette anses som nødvendig. Dette skal gis i form av oppslag og/eller publisering på Vibbo.no. Det skal deretter forelegges til godkjenning på første ordinære sameiermøte.

**Fellesareal etc.**
Trappeoppgangene må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander av noen art. Det er derfor ikke anledning til å sette sko, søppelposer o.l. i trappegangene og alle fellesområdene. Sykler skal hensettes på anvist sted. Barn skal ikke leke i innvendige fellesarealer. Heisene er ikke tillatt brukt til lek. Dører til innganger, boder og fellesområder skal holdes låst. Dørtelefonene er til for i fellesskap å holde uønsket ferdsel vekk fra oppganger, ganger, postkasser og henvendelser på leilighetenes inngangsdører. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygget. Skulle likevel noen urettmessig ha kommet inn og henvender seg på dørene, skal den eller de vises bort. Røyking og bruk av åpen varme er strengt forbudt i trapper, heis, korridorer og fellesrom.

**Lufting**
Vinduer og balkonger skal ikke brukes til lufting av sengeklær, risting av tøy, tepper eller matter.

**Grilling**
Grilling på balkongene eller på fellesarealet er ikke tillatt.

**Ro og orden**
Det skal være ro i boområdet fra kl. 23.00 - 06.00. Musikkøvelser, banking, boring og saging etc. må bare skje på hverdager fra kl. 08.00 - 21.00. Lørdager og dager før helligdager fra kl. 10.00 - 15.00, og er helt forbudt på søn- og helligdager. Radio, stereoanlegg og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempet etter kl. 23.00 og på søn- og helligdager. Vis hensyn til naboene ved selskaper etc. i leilighetene.

**Dyrehold**
Dyrehold tillatt.

**Ombygging og oppussing eksternt**
Endringer på bygningenes fasader må godkjennes av styret. Herunder gjelder sprosser, markiser etc. Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på felles arealer, likeså male utvendige vinduer og vegger og sette opp antenner.

**Ombygging og oppussing internt**
Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse av styret. Gangene må rengjøres og skader repareres uten utgifter for boligsameiet.

**Renhold i kjellerboder**
Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder rene.

**Søppel**

Innendørs søppelsjakter er ikke i bruk! Søppel skal sortereres etter gjeldende regler fra renholdsverket før det kastes i søppelhuset. Spesialsøppel leveres inn på gitte steder. Vårt nærmeste sted er Bentsehjørnet minigjenbruksstasjon. Påse at avfallet ikke inneholder brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper. Som søppel regnes ikke: Møbler, juletrær etc. Juletrær kan leveres til oppgitte oppsamlingssteder som renholdsverket oppgir rundt juletider.
Møbler blir ikke fjernet av Renholdsverket og sameier må selv sørge for fjerning av dette.

**Brannsikring**
Sameiet har felles brannvarsling. I hver leilighet er det montert brannvarsler og vannslange under benken på kjøkkenet. Utstyret er sameiets eiendom og seksjonseier er ansvarlig for at det ikke skades.

**Lading**
På grunn av brannfaren er det ikke tillatt å lade elsparkesykler og liknende elektriske kjøretøy innendørs.

**Røropplegg og lufting**
Alle rom, også fellesrom, må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Beboerne er selv ansvarlig for rørene fra gjennomgående røropplegg inne i leilighetene. Pass på at avløpsrør ikke tilstoppes. Pakking av kraner og oppstaking av rør inne i leiligheten betales av beboerne selv. Leilighetene er utstyrt med sentral mekanisk avtrekksventilasjon. Brukt luft som suges ut må erstattes med frisk luft. Hold derfor friskluftsventilene i vinduene tilstrekkelig åpne. Skader som følge av mangelfull ventilasjon er seksjonseiers eget ansvar.

**Parabolantenne**
Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkong eller fasadevegger.

**Klager**
Klager på overtredelser av husordensreglene rettes skriftlig til styret på mail eller melding på Vibbo.no. Klagerens navn må alltid påføres klagen.

**Balkonger**
For at belegg og overflatebehandling på balkongene skal vare så lenge som mulig har styret bestemt at blomsterkasser og blomsterkrukker ikke skal plasseres på brystningsrekkverket. Det er begrunnet i at dreneringsvannet og fuktighet blir liggende å bryte ned overflatebehandlingen over tid. De som ønsker å ha blomster på balkongen anbefaler vi at de settes i potter stående på gulvet. Det må ikke bores i veggen på steder som er utsatt for nedbør/slagregn. Et borehull har mye kapillarsug og trekker fukt inn i betongen. Dette gir betongskader over tid. Boring godt inne på balkongen vil nok gå bra. Men da anbefales det i tilfelle å fugetette med et egnet fugeprodukt. Det tillates ikke å legge fliser på dekkene. Fukt vil komme inn igjennom fugene da denne mørtelen ikke er vanntett. Fukten blir liggende under flisene uten mulighet til å fordampe. Da bryter fukten ned flis-limet og etter hvert belegget. Hvis noen ønsker en annen overflate enn det som er levert, anbefales det en løsning med løse heller e.l. (f.eks. flisheller). Det er viktig at det alternative belegget ikke holder på fuktigheten (som ordinære fliser eller teppeløsninger gjør) og at det ikke har skarpe kanter e.l. ned mot det nye polyuretanbelegget.

**Annet**
Som husordensregler gjelder også særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som heiser, bad, fellesantenne eller lignende.

NB! Eieren/beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt i sameiers husstand, framleietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Gjentatt

og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold, jfr. Lov om eierseksjoner.

S. 5393 Larviksgt. 5 S/E

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Einar Eriksen Larviksgata 5

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Myregubben MyhrvoldLarviksgata 5

**C. Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Sølvi Kitty Lund Ramos Larviksgata 5

**D. Som varamedlem for 1 år foreslås:**

1. Bente Birkeland Larviksgata 5

I valgkomiteen for Larviksgata 5 Sameiet

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565748. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

| Utført | Beskrivelse | Kommentar |
|---|---|---|
| 2020 | Rehabilitert fasade og balkonger | Utført av Oslo Murmesterbedrift AS |
| 2020 | Malt vinduer | Utført av Oslo Murmesterbedrift AS |
| 2019 | Skiftet vinduer mot sør | Utført av Leif Larsen AS |
| 2018 | Installasjon av solfangere på tak | Pågår |
| 2018 | Skiftet varmtvannsberedere | Utført av Rørleggersentralen |
| 2017 | Utskiftning av alle låser | Utført av Absolutt Låsservice |
| 2017 | Slip og polering av trapper og ekstra vokslag | Utført desember 2017 av Gårdreform |
| 2016 | Baderomsrehabilitering med ututskiftning | Utført av Tore Orvei AS ledet av OBOS Prosjekt |
| 2017 | Oppgradering av heis | Utført av Uniheis |
| 2015 | Utskifting av hovedtavle | |
| 2014 | Installert brannslanger i leilighetene | Utført av Boligbrann AS |
| 2014 | Etablert felles brannvarslingsanlegg | Utført av Boligbrann AS |
| 2013 | Utbedring av soilrør i kjelleren | |
| 2012 | Utbedret sprekk ved inngangspartiet | |
| 2011 | Skiftet avtrekksvifter | |
| 2009 | Våtromsrehabilitering i vestre del av bygget | |
| 2009 | Maling av vinduer og balkongdører | |
| 2009 | Etablering av søppelstasjon | |

| | | |
|---|---|---|
| 2008 | Maling av vegger og tak i oppgangen | |
| 2008 | Installert nye postbokser | |
| 2007 | Utskifting av innvendige dører | |
| 2007 | Oppgradering av armaturer i oppgang og fellesarealer | |
| 2005 | Utbedring av tak | |
| 2002 | Installert nye varmtvannsberedere | |
| 1998 | Installerte nye vinduer | |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| 2017 - 2017 | Utskiftning av alle låser | Foretatt våren 2017 av Absolutt Låsservice |
| 2017 - 2017 | Slip og polering av trapper | Sliping og polering av trapper og ekstra vokslag utført desember 2017 av Gårdreform |
| 2016 - 2017 | Baderomsrehabilitering med ututskiftning | |
| 2016 - 2017 | Oppussing av heis | |

**5393 Larviksgata 5 Sameiet**

# REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

**Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

| **Eierens navn:** |
|---|

| **Eierens adresse:** |
|---|

| **Leilighetsnummer:** |
|---|

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

| Fullmektigens navn: |
|---|

å møte på årsmøtet i

| Boligselskapets navn: |
|---|

**Eierens underskrift og dato:**

…….. ……

**(Eierens underskrift) (Dato)**

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER.PDF

# VEDTEKTER
# for
# Sameiet Larviksgata 5

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 19.april 2007 i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på ordinært sameiermøte 13. mars 2017.

**§1. Eiendommen – Formål**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 222 bnr 208 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiets formål er å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§2. Organisering av sameiet**

Sameiet består av 22 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal.

**§3. Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven §25.

Juridiske personer kan til sammen erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon.

Ved salg skal selger skriftlig innberette den nye sameierens navn og adresse til sameiets styre innen 14 dager etter overdragelsen.

Ved utleie skal sameier skriftlig innberette avtaleperiodens lengde og samtlige navn på leietakere til sameiets styre innen 14 dager etter inngått avtale. Endringer i avtale perioden eller leietakere skal også rapporteres skriftlig til styret.

Selger/utleier plikter å gjøre sameiets vedtekter og husordensregler kjent for kjøper/leietaker.

**§4. Rett til bruk**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

**§5. Husordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Styret kan til en hver tid gjøre endringer eller tilføyelser til husordensreglene når dette anses nødvendig. Dette skal gis i form av rundskriv, som distribueres til den enkelte sameiers postadresse, samt ved oppslag. Det skal deretter forelegges til godkjenning på første ordinære sameiermøte.

**§6. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendig farger etc, skal godkjennes av styret og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøte til avgjørelse.

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameierene skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Varmepumper og parabolantenner er ulovlige og kan ikke settes opp.

**§7. Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles på sameierne etter sameierbrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Beløpet kan endres av styret dersom dette er nødvendig for å dekke sameiets utgifter.

**§8. Vedlikehold**

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Med bruksenheten menes foruten selve boligseksjonen også boder som tilhører seksjonen, dører vinduer/sprosser og balkonger. Skader som blir påført eiendommen/fellesanlegg som skyldes sameier, hans husstand, leietaker eller andre som sameier har gitt adgang til eiendommen, plikter sameieren å erstatte eller utbedre snarest mulig.

I tilfeller hvor dette ikke blir fulgt opp av sameier, kan styret gi pålegg, eventuelt sørge for at nødvendig reparasjon blir utført på sameierens bekostning. Det samme gjelder skader som skyldes bygningsmessige eller andre tekniske endringer foretatt av den enkelte sameier.

I de tilfeller den enkelte sameier er i tvil om hvem som har ansvaret for å få utbedret en skade, skal styret kontaktes snarest.

**§9. Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer samt varamedlem. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Leder og varamedlem velges for ett år, styremedlemmer velges for to år, dog slik at ett styremedlem velges hvert år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett av styremedlemmene i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Styret har fullmakt til å fastsette husordensregler for sameiet inntil disse vedtas på sameiermøte, jf. vedtektene § 5 annet ledd.

**§10. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig foringelse av eiendommen, eller er hans opppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eiersekjonsloven § 27.

**§11. Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
Styrets årsberetning
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
Valg av styremedlemmer
Valg av revisor

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de som avgir stemme hvis annet ikke er bestemt i vedtektene. Ved stemmelikhet er styrelederens stemme utslagsgivende.
En seksjon representerer kun èn stemme.

I sameiermøtet har hver sameier like mange stemmer som det antall seksjoner vedkommende eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ingen kan representere mer enn 2 seksjoner i tillegg til sine egne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

**§12. Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner §41.

**§13. Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

**§14. Mindretallsvern**

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

**§15. Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

**§16. Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

**********
Disse vedtektene ble enstemmig vedtatt på konstituerende sameiermøte den 12.10.1987.
Vedtektene ble enstemmig endret på sameiermøte 19.04.2007

**§ 17 Elektronisk kommunikasjon**

All informasjon sendes elektronisk til seksjonseierne. Dette omfatter så vel innkallelse og protokoll fra sameiermøter som generell informasjon fra styret. Samtlige seksjonseiere plikter å oppgi kontaktinformasjon til styret og sørge for at den til enhver tid er oppdatert.

VEDTEKTER.PDF

# VEDTEKTER
# for
# Sameiet Larviksgata 5

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 19.april 2007 i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på ordinært sameiermøte 13. mars 2017.

**§1. Eiendommen – Formål**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 222 bnr 208 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiets formål er å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§2. Organisering av sameiet**

Sameiet består av 22 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal.

**§3. Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven §25.

Juridiske personer kan til sammen erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon.

Ved salg skal selger skriftlig innberette den nye sameierens navn og adresse til sameiets styre innen 14 dager etter overdragelsen.

Ved utleie skal sameier skriftlig innberette avtaleperiodens lengde og samtlige navn på leietakere til sameiets styre innen 14 dager etter inngått avtale. Endringer i avtale perioden eller leietakere skal også rapporteres skriftlig til styret.

Selger/utleier plikter å gjøre sameiets vedtekter og husordensregler kjent for kjøper/leietaker.

**§4. Rett til bruk**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

**§5. Husordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Styret kan til en hver tid gjøre endringer eller tilføyelser til husordensreglene når dette anses nødvendig. Dette skal gis i form av rundskriv, som distribueres til den enkelte sameiers postadresse, samt ved oppslag. Det skal deretter forelegges til godkjenning på første ordinære sameiermøte.

**§6. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendig farger etc, skal godkjennes av styret og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøte til avgjørelse.

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameierene skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Varmepumper og parabolantenner er ulovlige og kan ikke settes opp.

**§7. Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles på sameierne etter sameierbrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Beløpet kan endres av styret dersom dette er nødvendig for å dekke sameiets utgifter.

**§8. Vedlikehold**

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Med bruksenheten menes foruten selve boligseksjonen også boder som tilhører seksjonen, dører vinduer/sprosser og balkonger. Skader som blir påført eiendommen/fellesanlegg som skyldes sameier, hans husstand, leietaker eller andre som sameier har gitt adgang til eiendommen, plikter sameieren å erstatte eller utbedre snarest mulig.

I tilfeller hvor dette ikke blir fulgt opp av sameier, kan styret gi pålegg, eventuelt sørge for at nødvendig reparasjon blir utført på sameierens bekostning. Det samme gjelder skader som skyldes bygningsmessige eller andre tekniske endringer foretatt av den enkelte sameier.

I de tilfeller den enkelte sameier er i tvil om hvem som har ansvaret for å få utbedret en skade, skal styret kontaktes snarest.

**§9. Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer samt varamedlem. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Leder og varamedlem velges for ett år, styremedlemmer velges for to år, dog slik at ett styremedlem velges hvert år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett av styremedlemmene i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Styret har fullmakt til å fastsette husordensregler for sameiet inntil disse vedtas på sameiermøte, jf. vedtektene § 5 annet ledd.

**§10. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig foringelse av eiendommen, eller er hans opppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eiersekjonsloven § 27.

**§11. Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
Styrets årsberetning
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
Valg av styremedlemmer
Valg av revisor

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de som avgir stemme hvis annet ikke er bestemt i vedtektene. Ved stemmelikhet er styrelederens stemme utslagsgivende.
En seksjon representerer kun èn stemme.

I sameiermøtet har hver sameier like mange stemmer som det antall seksjoner vedkommende eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ingen kan representere mer enn 2 seksjoner i tillegg til sine egne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

**§12. Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner §41.

**§13. Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

**§14. Mindretallsvern**

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

**§15. Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

**§16. Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

**********
Disse vedtektene ble enstemmig vedtatt på konstituerende sameiermøte den 12.10.1987.
Vedtektene ble enstemmig endret på sameiermøte 19.04.2007

**§ 17 Elektronisk kommunikasjon**

All informasjon sendes elektronisk til seksjonseierne. Dette omfatter så vel innkallelse og protokoll fra sameiermøter som generell informasjon fra styret. Samtlige seksjonseiere plikter å oppgi kontaktinformasjon til styret og sørge for at den til enhver tid er oppdatert.

PROTOKOLLUTSKRIF
T ÅRSMØTE-GF.PDF

# Protokoll til årsmøte 2024 for Larviksgata 5 Sameiet

**Organisasjonsnummer:** 988744212
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 13. mai kl. 09:00 til 21. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 13. mai 2024, Styrerommet (K2), Larviksgata 5, 0468 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> [Navn] er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 15.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Implementering av IN-ordning i sameiet

Fremmet av: John Skjelvik

IN-ordning står for "individuell nedbetaling av fellesgjeld," og gjelder for deg som er andelseier i borettslag som har fellesgjeld. Ordningen gir deg mulighet til å betale ned din andel av fellesgjelden raskere, uavhengig av de andre eierne.

**Styrets innstilling**
De fleste borettslag har tatt opp et felles lån for å dekke kostnader knyttet til borettslaget. Det kan for eksempel være i forbindelse med bygging, oppussing eller vedlikehold. Lånet er borettslagets samlede gjeld og er forhandlet fram for alle boligene. Fellesgjelden er din del av dette lånet, og du er ansvarlig for den delen.

IN-ordningen gir boligeiere større kontroll over sin egen økonomi og gjeldssituasjon. Dette kan være spesielt nyttig for de som ønsker å redusere gjeldsbyrden tidligere enn det som ellers ville vært tilfelle, hvis all fellesgjeld ble håndtert samlet.

Når du benytter deg av IN kan du redusere fellesgjelden helt eller delvis. Du har mulighet til å styre hvordan du betaler ned fellesgjelden, ved for eksempel å betale ned hele eller deler av fellesgjelden raskere enn nedbetalingsplanen til borettslaget. Dersom du har økonomi til å sette av en ekstra sum i måneden, kan du gjøre en større innbetaling to ganger i året. På denne måten kan du bli fortere ferdig med gjelden og få lavere månedlige kostnader i framtiden.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber om fullmakt til å vurdere dette videre og dersom det blir aktuelt å implementere så vil implementering avklares nærmere på ekstraordinært årsmøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Røykfritt sameie?

Fremmet av: Sølvi Kitty Lund Ramos

Hei :) Det hadde vært interessant å vite hvor mange eiere som syntes det hadde vært positivt å få et røykfritt sameie. Slik det er i dag plages en del av tobakksrøyk som siver inn i leilighetene. Røyken kommer inn via lufteanlegget, badet og døren ut til gangen. Røyken kan til tider være så intens at en får følelsen av å være passiv røyker, spesielt i enkelte helger.

**Styrets innstilling**
Styret er kjent med at dette kan påvirke miljøet og at røyking innvendig og på balkong kan forstyrre og ødelegge for andre. Ventilasjonsanlegget kan også gjøre at røyken siver inn til andre som kan bli plaget av dette. Styret er også av den oppfatning at røyking på balkong også kan sjenere andre.

Styret minner om at det er er forbudt med røyking i fellesarealer.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **4**
Antall stemmer mot saken: **4**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:

> Sameiet Larviksgata 5 ønsker å få et sunt og røykfritt bomiljø. Eierne bestemmer med sin valgstemme på årsmøtet om det er det de vil. Ved et flertall for røykfritt sameie vil det i praksis si at det ikke ønskes at det verken røykes inne i leilighetene eller i fellesområdet. Røyking blir da kun tillatt på sin egen balkong.

> **Forslag til vedtak 2:**
> Sameiet Larviksgata 5 ønsker å få et sunt og røykfritt bomiljø. Eierne bestemmer med sin valgstemme på årsmøtet om det er det de vil. Ved et flertall for røykfritt sameie vil det i praksis si at det ikke ønskes at det verken røykes inne i leilighetene inkludert balkong eller i fellesområdet.

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at ett eller flere vedtak ble fattet ved loddtrekning.

**Ingen forslag ble vedtatt.**

## 9. Valg av tillitsvalgte

I år skal det velges 1 Styremedlem og 1 Varamedlem.

**Innstilling**
Styremedlem og Varamedlem velges for 2 år. Styreleder og 1 styremedlem ble valgt i fjor for 2 år.

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Sølvi Kitty Lund Ramos (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sølvi Kitty Lund Ramos

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Bente Birkeland (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bente Birkeland

PROTOKOLLUTSKRIF
T ÅRSMØTE-GF.PDF

# Protokoll til årsmøte 2024 for Larviksgata 5 Sameiet

**Organisasjonsnummer:** 988744212
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 13. mai kl. 09:00 til 21. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 13. mai 2024, Styrerommet (K2), Larviksgata 5, 0468 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> [Navn] er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 15.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Implementering av IN-ordning i sameiet

Fremmet av: John Skjelvik

IN-ordning står for "individuell nedbetaling av fellesgjeld," og gjelder for deg som er andelseier i borettslag som har fellesgjeld. Ordningen gir deg mulighet til å betale ned din andel av fellesgjelden raskere, uavhengig av de andre eierne.

**Styrets innstilling**
De fleste borettslag har tatt opp et felles lån for å dekke kostnader knyttet til borettslaget. Det kan for eksempel være i forbindelse med bygging, oppussing eller vedlikehold. Lånet er borettslagets samlede gjeld og er forhandlet fram for alle boligene. Fellesgjelden er din del av dette lånet, og du er ansvarlig for den delen.

IN-ordningen gir boligeiere større kontroll over sin egen økonomi og gjeldssituasjon. Dette kan være spesielt nyttig for de som ønsker å redusere gjeldsbyrden tidligere enn det som ellers ville vært tilfelle, hvis all fellesgjeld ble håndtert samlet.

Når du benytter deg av IN kan du redusere fellesgjelden helt eller delvis. Du har mulighet til å styre hvordan du betaler ned fellesgjelden, ved for eksempel å betale ned hele eller deler av fellesgjelden raskere enn nedbetalingsplanen til borettslaget. Dersom du har økonomi til å sette av en ekstra sum i måneden, kan du gjøre en større innbetaling to ganger i året. På denne måten kan du bli fortere ferdig med gjelden og få lavere månedlige kostnader i framtiden.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber om fullmakt til å vurdere dette videre og dersom det blir aktuelt å implementere så vil implementering avklares nærmere på ekstraordinært årsmøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Røykfritt sameie?

Fremmet av: Sølvi Kitty Lund Ramos

Hei :) Det hadde vært interessant å vite hvor mange eiere som syntes det hadde vært positivt å få et røykfritt sameie. Slik det er i dag plages en del av tobakksrøyk som siver inn i leilighetene. Røyken kommer inn via lufteanlegget, badet og døren ut til gangen. Røyken kan til tider være så intens at en får følelsen av å være passiv røyker, spesielt i enkelte helger.

**Styrets innstilling**
Styret er kjent med at dette kan påvirke miljøet og at røyking innvendig og på balkong kan forstyrre og ødelegge for andre. Ventilasjonsanlegget kan også gjøre at røyken siver inn til andre som kan bli plaget av dette. Styret er også av den oppfatning at røyking på balkong også kan sjenere andre.

Styret minner om at det er er forbudt med røyking i fellesarealer.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **4**
Antall stemmer mot saken: **4**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:

> Sameiet Larviksgata 5 ønsker å få et sunt og røykfritt bomiljø. Eierne bestemmer med sin valgstemme på årsmøtet om det er det de vil. Ved et flertall for røykfritt sameie vil det i praksis si at det ikke ønskes at det verken røykes inne i leilighetene eller i fellesområdet. Røyking blir da kun tillatt på sin egen balkong.

> **Forslag til vedtak 2:**
> Sameiet Larviksgata 5 ønsker å få et sunt og røykfritt bomiljø. Eierne bestemmer med sin valgstemme på årsmøtet om det er det de vil. Ved et flertall for røykfritt sameie vil det i praksis si at det ikke ønskes at det verken røykes inne i leilighetene inkludert balkong eller i fellesområdet.

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at ett eller flere vedtak ble fattet ved loddtrekning.

**Ingen forslag ble vedtatt.**

## 9. Valg av tillitsvalgte

I år skal det velges 1 Styremedlem og 1 Varamedlem.

**Innstilling**
Styremedlem og Varamedlem velges for 2 år. Styreleder og 1 styremedlem ble valgt i fjor for 2 år.

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Sølvi Kitty Lund Ramos (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sølvi Kitty Lund Ramos

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Bente Birkeland (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bente Birkeland

PROTOKOLLUTSKRIFT EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE-GF.PDF

# Protokoll til årsmøte 2024 for Larviksgata 5 Sameiet

**Organisasjonsnummer:** 988744212
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 13. mai kl. 09:00 til 21. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 13. mai 2024, Styrerommet (K2), Larviksgata 5, 0468 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> [Navn] er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 15.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Implementering av IN-ordning i sameiet

Fremmet av: John Skjelvik

IN-ordning står for "individuell nedbetaling av fellesgjeld," og gjelder for deg som er andelseier i borettslag som har fellesgjeld. Ordningen gir deg mulighet til å betale ned din andel av fellesgjelden raskere, uavhengig av de andre eierne.

**Styrets innstilling**
De fleste borettslag har tatt opp et felles lån for å dekke kostnader knyttet til borettslaget. Det kan for eksempel være i forbindelse med bygging, oppussing eller vedlikehold. Lånet er borettslagets samlede gjeld og er forhandlet fram for alle boligene. Fellesgjelden er din del av dette lånet, og du er ansvarlig for den delen.

IN-ordningen gir boligeiere større kontroll over sin egen økonomi og gjeldssituasjon. Dette kan være spesielt nyttig for de som ønsker å redusere gjeldsbyrden tidligere enn det som ellers ville vært tilfelle, hvis all fellesgjeld ble håndtert samlet.

Når du benytter deg av IN kan du redusere fellesgjelden helt eller delvis. Du har mulighet til å styre hvordan du betaler ned fellesgjelden, ved for eksempel å betale ned hele eller deler av fellesgjelden raskere enn nedbetalingsplanen til borettslaget. Dersom du har økonomi til å sette av en ekstra sum i måneden, kan du gjøre en større innbetaling to ganger i året. På denne måten kan du bli fortere ferdig med gjelden og få lavere månedlige kostnader i framtiden.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber om fullmakt til å vurdere dette videre og dersom det blir aktuelt å implementere så vil implementering avklares nærmere på ekstraordinært årsmøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Røykfritt sameie?

Fremmet av: Sølvi Kitty Lund Ramos

Hei :) Det hadde vært interessant å vite hvor mange eiere som syntes det hadde vært positivt å få et røykfritt sameie. Slik det er i dag plages en del av tobakksrøyk som siver inn i leilighetene. Røyken kommer inn via lufteanlegget, badet og døren ut til gangen. Røyken kan til tider være så intens at en får følelsen av å være passiv røyker, spesielt i enkelte helger.

**Styrets innstilling**
Styret er kjent med at dette kan påvirke miljøet og at røyking innvendig og på balkong kan forstyrre og ødelegge for andre. Ventilasjonsanlegget kan også gjøre at røyken siver inn til andre som kan bli plaget av dette. Styret er også av den oppfatning at røyking på balkong også kan sjenere andre.

Styret minner om at det er er forbudt med røyking i fellesarealer.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **4**
Antall stemmer mot saken: **4**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:

> Sameiet Larviksgata 5 ønsker å få et sunt og røykfritt bomiljø. Eierne bestemmer med sin valgstemme på årsmøtet om det er det de vil. Ved et flertall for røykfritt sameie vil det i praksis si at det ikke ønskes at det verken røykes inne i leilighetene eller i fellesområdet. Røyking blir da kun tillatt på sin egen balkong.

> **Forslag til vedtak 2:**
> Sameiet Larviksgata 5 ønsker å få et sunt og røykfritt bomiljø. Eierne bestemmer med sin valgstemme på årsmøtet om det er det de vil. Ved et flertall for røykfritt sameie vil det i praksis si at det ikke ønskes at det verken røykes inne i leilighetene inkludert balkong eller i fellesområdet.

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at ett eller flere vedtak ble fattet ved loddtrekning.

**Ingen forslag ble vedtatt.**

## 9. Valg av tillitsvalgte

I år skal det velges 1 Styremedlem og 1 Varamedlem.

**Innstilling**
Styremedlem og Varamedlem velges for 2 år. Styreleder og 1 styremedlem ble valgt i fjor for 2 år.

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Sølvi Kitty Lund Ramos (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sølvi Kitty Lund Ramos

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Bente Birkeland (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bente Birkeland

PROTOKOLLUTSKRIFT EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE-GF.PDF

# Protokoll til årsmøte 2024 for Larviksgata 5 Sameiet

**Organisasjonsnummer:** 988744212
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 13. mai kl. 09:00 til 21. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 13. mai 2024, Styrerommet (K2), Larviksgata 5, 0468 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> [Navn] er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 15.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Implementering av IN-ordning i sameiet

Fremmet av: John Skjelvik

IN-ordning står for "individuell nedbetaling av fellesgjeld," og gjelder for deg som er andelseier i borettslag som har fellesgjeld. Ordningen gir deg mulighet til å betale ned din andel av fellesgjelden raskere, uavhengig av de andre eierne.

**Styrets innstilling**
De fleste borettslag har tatt opp et felles lån for å dekke kostnader knyttet til borettslaget. Det kan for eksempel være i forbindelse med bygging, oppussing eller vedlikehold. Lånet er borettslagets samlede gjeld og er forhandlet fram for alle boligene. Fellesgjelden er din del av dette lånet, og du er ansvarlig for den delen.

IN-ordningen gir boligeiere større kontroll over sin egen økonomi og gjeldssituasjon. Dette kan være spesielt nyttig for de som ønsker å redusere gjeldsbyrden tidligere enn det som ellers ville vært tilfelle, hvis all fellesgjeld ble håndtert samlet.

Når du benytter deg av IN kan du redusere fellesgjelden helt eller delvis. Du har mulighet til å styre hvordan du betaler ned fellesgjelden, ved for eksempel å betale ned hele eller deler av fellesgjelden raskere enn nedbetalingsplanen til borettslaget. Dersom du har økonomi til å sette av en ekstra sum i måneden, kan du gjøre en større innbetaling to ganger i året. På denne måten kan du bli fortere ferdig med gjelden og få lavere månedlige kostnader i framtiden.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber om fullmakt til å vurdere dette videre og dersom det blir aktuelt å implementere så vil implementering avklares nærmere på ekstraordinært årsmøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Røykfritt sameie?

Fremmet av: Sølvi Kitty Lund Ramos

Hei :) Det hadde vært interessant å vite hvor mange eiere som syntes det hadde vært positivt å få et røykfritt sameie. Slik det er i dag plages en del av tobakksrøyk som siver inn i leilighetene. Røyken kommer inn via lufteanlegget, badet og døren ut til gangen. Røyken kan til tider være så intens at en får følelsen av å være passiv røyker, spesielt i enkelte helger.

**Styrets innstilling**
Styret er kjent med at dette kan påvirke miljøet og at røyking innvendig og på balkong kan forstyrre og ødelegge for andre. Ventilasjonsanlegget kan også gjøre at røyken siver inn til andre som kan bli plaget av dette. Styret er også av den oppfatning at røyking på balkong også kan sjenere andre.

Styret minner om at det er er forbudt med røyking i fellesarealer.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **4**
Antall stemmer mot saken: **4**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:

> Sameiet Larviksgata 5 ønsker å få et sunt og røykfritt bomiljø. Eierne bestemmer med sin valgstemme på årsmøtet om det er det de vil. Ved et flertall for røykfritt sameie vil det i praksis si at det ikke ønskes at det verken røykes inne i leilighetene eller i fellesområdet. Røyking blir da kun tillatt på sin egen balkong.

> **Forslag til vedtak 2:**
> Sameiet Larviksgata 5 ønsker å få et sunt og røykfritt bomiljø. Eierne bestemmer med sin valgstemme på årsmøtet om det er det de vil. Ved et flertall for røykfritt sameie vil det i praksis si at det ikke ønskes at det verken røykes inne i leilighetene inkludert balkong eller i fellesområdet.

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at ett eller flere vedtak ble fattet ved loddtrekning.

**Ingen forslag ble vedtatt.**

## 9. Valg av tillitsvalgte

I år skal det velges 1 Styremedlem og 1 Varamedlem.

**Innstilling**
Styremedlem og Varamedlem velges for 2 år. Styreleder og 1 styremedlem ble valgt i fjor for 2 år.

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Sølvi Kitty Lund Ramos (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sølvi Kitty Lund Ramos

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Bente Birkeland (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bente Birkeland

HUSORDENSREGLER.
PDF

**HUSORDENSREGLER**

Gjeldende for sameiet Larviksgata 5

Vedtatt på årsmøtet, april 2023

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareal – og er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet.

Betrakt ikke husordenen som en rekke forpliktelser, men vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet. Styret kan til enhver tid gjøre tilføyelser til husordensreglene når dette anses som nødvendig. Dette skal gis i form av oppslag og/eller publisering på Vibbo.no. Det skal deretter forelegges til godkjenning på første ordinære sameiermøte.

**Fellesareal etc.**

Trappeoppgangene må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander av noen art. Det er derfor ikke anledning til å sette sko, søppelposer o.l. i trappegangene og alle fellesområdene. Sykler skal hensettes på anvist sted. Barn skal ikke leke i innvendige fellesarealer. Heisene er ikke tillatt brukt til lek. Dører til innganger, boder og fellesområder skal holdes låst. Dørtelefonene er til for i fellesskap å holde uønsket ferdsel vekk fra oppganger, ganger, postkasser og henvendelser på leilighetenes inngangsdører. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygget. Skulle likevel noen urettmessig ha kommet inn og henvender seg på dørene, skal den eller de vises bort. Røyking og bruk av åpen varme er strengt forbudt i trapper, heis, korridorer og fellesrom.

**Lufting**

Vinduer og balkonger skal ikke brukes til lufting av sengeklær, risting av tøy, tepper eller matter.

**Grilling**

Grilling på balkongene eller på fellesarealet er ikke tillatt.

**Ro og orden**

Det skal være ro i boområdet fra kl. 23.00 - 06.00. Musikkøvelser, banking, boring og saging etc. må bare skje på hverdager fra kl. 08.00 - 21.00. Lørdager og dager før helligdager fra kl. 10.00 - 15.00, og er helt forbudt på søn- og helligdager. Radio, stereoanlegg og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempet etter kl. 23.00 og på søn- og helligdager. Vis hensyn til naboene ved selskaper etc. i leilighetene.

**Dyrehold**

Dyrehold tillatt.

**Ombygging og oppussing eksternt**

Endringer på bygningenes fasader må godkjennes av styret. Herunder gjelder sprosser, markiser etc. Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på felles arealer, likeså male utvendige vinduer og vegger og sette opp antenner.

**Ombygging og oppussing internt**

Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse av styret. Gangene må rengjøres og skader repareres uten utgifter for boligsameiet.

**Renhold i kjellerboder**

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder rene.

**Søppel**

Innendørs søppelsjakter er ikke i bruk! Søppel skal sortereres etter gjeldende regler fra renholdsverket før det kastes i søppelhuset. Spesialsøppel leveres inn på gitte steder. Vårt nærmeste sted er Bentsehjørnet minigjenbruksstasjon. Påse at avfallet ikke inneholder brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper. Som søppel regnes ikke: Møbler, juletrær etc. Juletrær kan leveres til oppgitte oppsamlingssteder som renholdsverket oppgir rundt juletider.

Møbler blir ikke fjernet av Renholdsverket og sameier må selv sørge for fjerning av dette.

**Brannsikring**

Sameiet har felles brannvarsling. I hver leilighet er det montert brannvarsler og vannslange under benken på kjøkkenet. Utstyret er sameiets eiendom og seksjonseier er ansvarlig for at det ikke skades.

**Lading**

På grunn av brannfaren er det ikke tillatt å lade elsparkesykler og liknende elektriske kjøretøy innendørs.

**Røropplegg og lufting**

Alle rom, også fellesrom, må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Beboerne er selv ansvarlig for rørene fra gjennomgående røropplegg inne i leilighetene. Pass på at avløpsrør ikke tilstoppes. Pakking av kraner og oppstaking av rør inne i leiligheten betales av beboerne selv. Leilighetene er utstyrt med sentral mekanisk avtrekksventilasjon. Brukt luft som suges ut må erstattes med frisk luft. Hold derfor friskluftsventilene i vinduene tilstrekkelig åpne. Skader som følge av mangelfull ventilasjon er seksjonseiers eget ansvar.

**Parabolantenne**

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkong eller fasadevegger.

**Klager**

Klager på overtredelser av husordensreglene rettes skriftlig til styret på mail eller melding på Vibbo.no. Klagerens navn må alltid påføres klagen.

**Balkonger**

For at belegg og overflatebehandling på balkongene skal vare så lenge som mulig har styret bestemt at blomsterkasser og blomsterkrukker ikke skal plasseres på brystningsrekkverket. Det er begrunnet i at dreneringsvannet og fuktighet blir liggende å bryte ned overflatebehandlingen over tid. De som ønsker å ha blomster på balkongen anbefaler vi at de settes i potter stående på gulvet. Det må ikke bores i veggen på steder som er utsatt for nedbør/slagregn. Et borehull har mye kapillarsug og trekker fukt inn i betongen. Dette gir betongskader over tid. Boring godt inne på balkongen vil nok gå bra. Men da anbefales det i tilfelle å fugetette med et egnet fugeprodukt. Det tillates ikke å legge fliser på dekkene. Fukt vil komme inn igjennom fugene da denne mørtelen ikke er vanntett. Fukten blir liggende under flisene uten mulighet til å fordampe. Da bryter fukten ned flis-limet og etter hvert belegget. Hvis noen ønsker en annen overflate enn det som er levert, anbefales det en løsning med løse heller e.l. (f.eks. flisheller). Det er viktig at det alternative belegget ikke holder på fuktigheten (som ordinære fliser eller teppeløsninger gjør) og at det ikke har skarpe kanter e.l. ned mot det nye polyuretanbelegget.

**Annet**

Som husordensregler gjelder også særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som heiser, bad, fellesantenne eller lignende.

NB! Eieren/beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt i sameiers husstand, framleietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Gjentatt og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold, jfr. Lov om eierseksjoner.

S. 5393 Larviksgt. 5 S/E

HUSORDENSREGLER.
PDF

**HUSORDENSREGLER**

Gjeldende for sameiet Larviksgata 5

Vedtatt på årsmøtet, april 2023

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareal – og er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet.

Betrakt ikke husordenen som en rekke forpliktelser, men vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet. Styret kan til enhver tid gjøre tilføyelser til husordensreglene når dette anses som nødvendig. Dette skal gis i form av oppslag og/eller publisering på Vibbo.no. Det skal deretter forelegges til godkjenning på første ordinære sameiermøte.

**Fellesareal etc.**

Trappeoppgangene må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander av noen art. Det er derfor ikke anledning til å sette sko, søppelposer o.l. i trappegangene og alle fellesområdene. Sykler skal hensettes på anvist sted. Barn skal ikke leke i innvendige fellesarealer. Heisene er ikke tillatt brukt til lek. Dører til innganger, boder og fellesområder skal holdes låst. Dørtelefonene er til for i fellesskap å holde uønsket ferdsel vekk fra oppganger, ganger, postkasser og henvendelser på leilighetenes inngangsdører. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygget. Skulle likevel noen urettmessig ha kommet inn og henvender seg på dørene, skal den eller de vises bort. Røyking og bruk av åpen varme er strengt forbudt i trapper, heis, korridorer og fellesrom.

**Lufting**

Vinduer og balkonger skal ikke brukes til lufting av sengeklær, risting av tøy, tepper eller matter.

**Grilling**

Grilling på balkongene eller på fellesarealet er ikke tillatt.

**Ro og orden**

Det skal være ro i boområdet fra kl. 23.00 - 06.00. Musikkøvelser, banking, boring og saging etc. må bare skje på hverdager fra kl. 08.00 - 21.00. Lørdager og dager før helligdager fra kl. 10.00 - 15.00, og er helt forbudt på søn- og helligdager. Radio, stereoanlegg og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempet etter kl. 23.00 og på søn- og helligdager. Vis hensyn til naboene ved selskaper etc. i leilighetene.

**Dyrehold**

Dyrehold tillatt.

**Ombygging og oppussing eksternt**

Endringer på bygningenes fasader må godkjennes av styret. Herunder gjelder sprosser, markiser etc. Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på felles arealer, likeså male utvendige vinduer og vegger og sette opp antenner.

**Ombygging og oppussing internt**

Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse av styret. Gangene må rengjøres og skader repareres uten utgifter for boligsameiet.

**Renhold i kjellerboder**

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder rene.

**Søppel**

Innendørs søppelsjakter er ikke i bruk! Søppel skal sortereres etter gjeldende regler fra renholdsverket før det kastes i søppelhuset. Spesialsøppel leveres inn på gitte steder. Vårt nærmeste sted er Bentsehjørnet minigjenbruksstasjon. Påse at avfallet ikke inneholder brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper. Som søppel regnes ikke: Møbler, juletrær etc. Juletrær kan leveres til oppgitte oppsamlingssteder som renholdsverket oppgir rundt juletider.

Møbler blir ikke fjernet av Renholdsverket og sameier må selv sørge for fjerning av dette.

**Brannsikring**

Sameiet har felles brannvarsling. I hver leilighet er det montert brannvarsler og vannslange under benken på kjøkkenet. Utstyret er sameiets eiendom og seksjonseier er ansvarlig for at det ikke skades.

**Lading**

På grunn av brannfaren er det ikke tillatt å lade elsparkesykler og liknende elektriske kjøretøy innendørs.

**Røropplegg og lufting**

Alle rom, også fellesrom, må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Beboerne er selv ansvarlig for rørene fra gjennomgående røropplegg inne i leilighetene. Pass på at avløpsrør ikke tilstoppes. Pakking av kraner og oppstaking av rør inne i leiligheten betales av beboerne selv. Leilighetene er utstyrt med sentral mekanisk avtrekksventilasjon. Brukt luft som suges ut må erstattes med frisk luft. Hold derfor friskluftsventilene i vinduene tilstrekkelig åpne. Skader som følge av mangelfull ventilasjon er seksjonseiers eget ansvar.

**Parabolantenne**

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkong eller fasadevegger.

**Klager**

Klager på overtredelser av husordensreglene rettes skriftlig til styret på mail eller melding på Vibbo.no. Klagerens navn må alltid påføres klagen.

**Balkonger**

For at belegg og overflatebehandling på balkongene skal vare så lenge som mulig har styret bestemt at blomsterkasser og blomsterkrukker ikke skal plasseres på brystningsrekkverket. Det er begrunnet i at dreneringsvannet og fuktighet blir liggende å bryte ned overflatebehandlingen over tid. De som ønsker å ha blomster på balkongen anbefaler vi at de settes i potter stående på gulvet. Det må ikke bores i veggen på steder som er utsatt for nedbør/slagregn. Et borehull har mye kapillarsug og trekker fukt inn i betongen. Dette gir betongskader over tid. Boring godt inne på balkongen vil nok gå bra. Men da anbefales det i tilfelle å fugetette med et egnet fugeprodukt. Det tillates ikke å legge fliser på dekkene. Fukt vil komme inn igjennom fugene da denne mørtelen ikke er vanntett. Fukten blir liggende under flisene uten mulighet til å fordampe. Da bryter fukten ned flis-limet og etter hvert belegget. Hvis noen ønsker en annen overflate enn det som er levert, anbefales det en løsning med løse heller e.l. (f.eks. flisheller). Det er viktig at det alternative belegget ikke holder på fuktigheten (som ordinære fliser eller teppeløsninger gjør) og at det ikke har skarpe kanter e.l. ned mot det nye polyuretanbelegget.

**Annet**

Som husordensregler gjelder også særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som heiser, bad, fellesantenne eller lignende.

NB! Eieren/beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt i sameiers husstand, framleietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Gjentatt og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold, jfr. Lov om eierseksjoner.

S. 5393 Larviksgt. 5 S/E

REG.KART




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

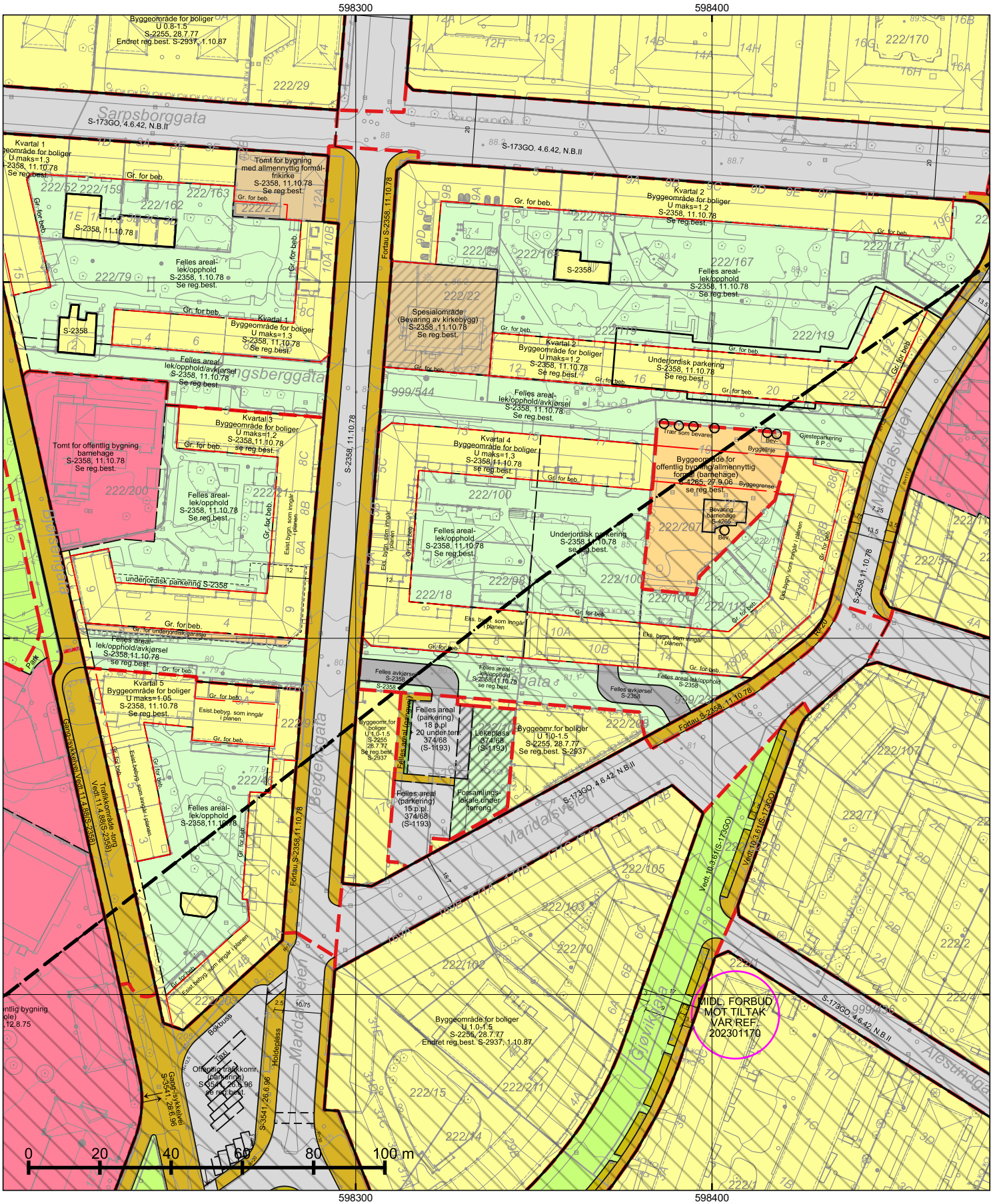
## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 314156/ 86475179
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3002277
Adresse: LARVIKSGATA 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/98

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: 27.07.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 314156/ 86475179
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3002277
Adresse: LARVIKSGATA 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/98

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

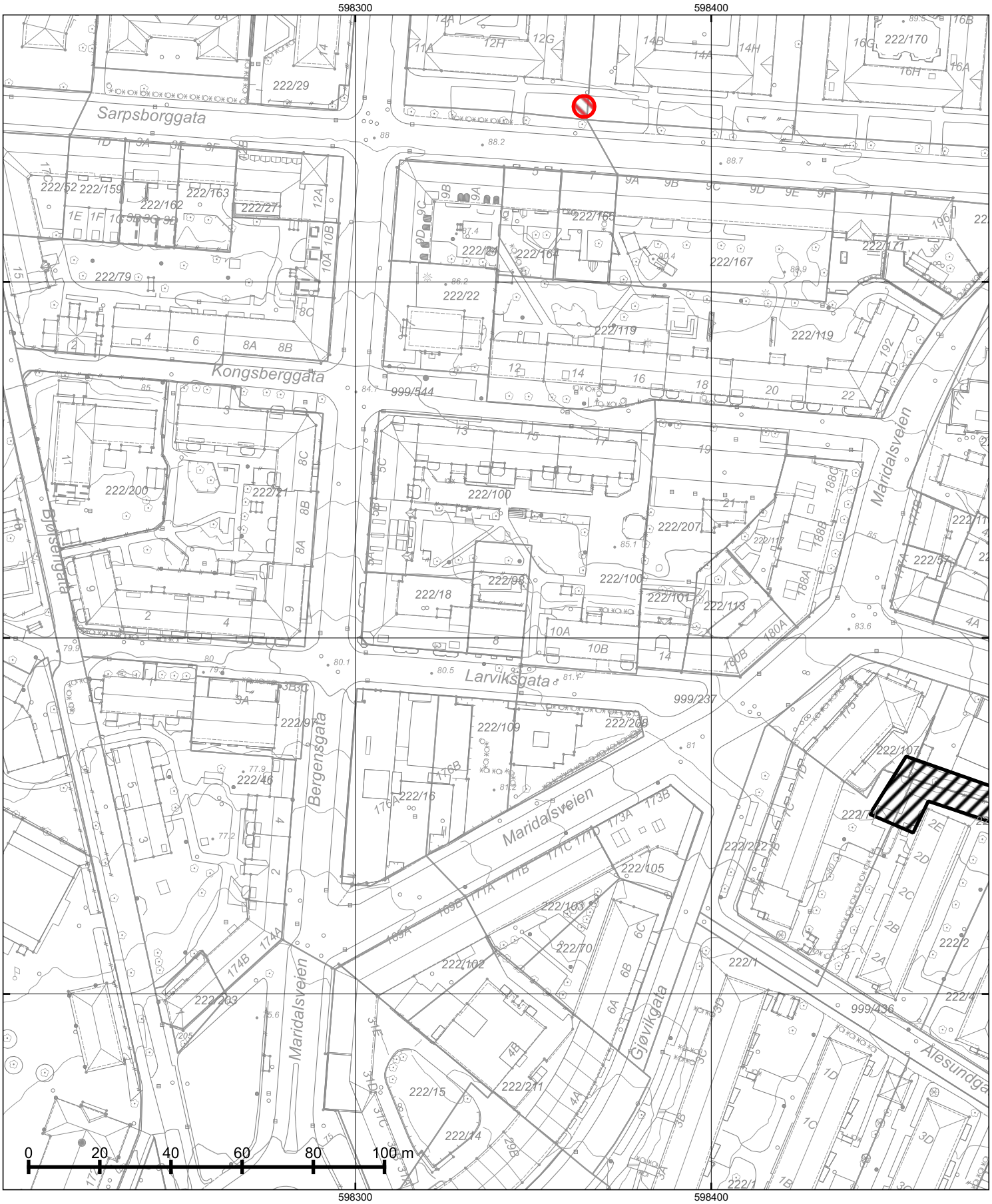
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

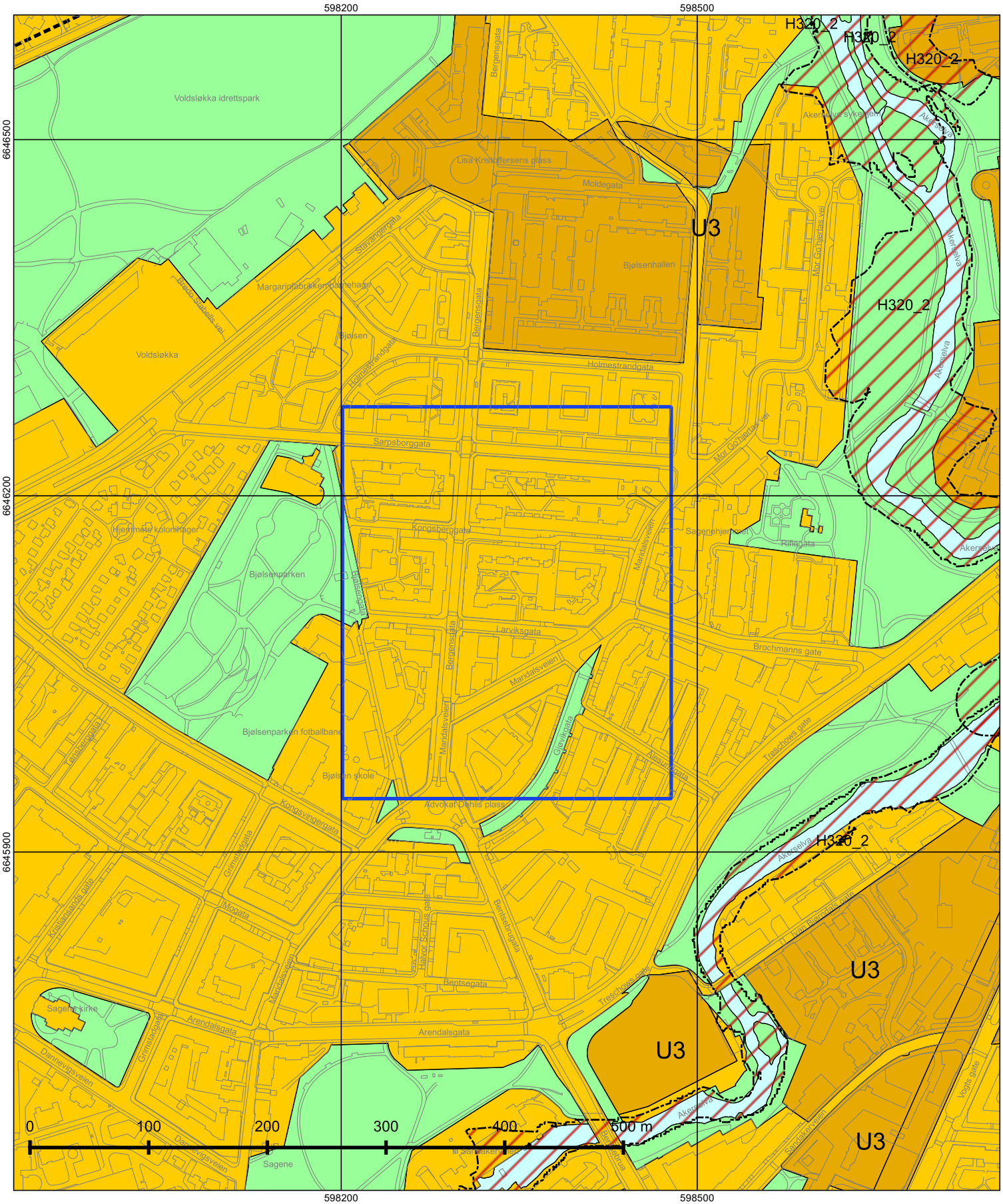
Dato: 27.07.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 314156/ 86475179
Adresse: LARVIKSGATA 8
Gnr/Bnr: 222/98
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3002277
Kommentar:

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 314156/86475179
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3002277

## 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



# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Larviksgata 5
Gnr. 222 Bnr. 208 Snr. 4 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
155-25-0030


**Meglerforetak:** Horisont Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Espen Tønsaker Aas

**Telefon / Mobil:** 22 70 19 20 / 90 96 60 76

**E-post:** espen.tonsakeraas@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: ----------

----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.***

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*

*Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Notater

# Notater