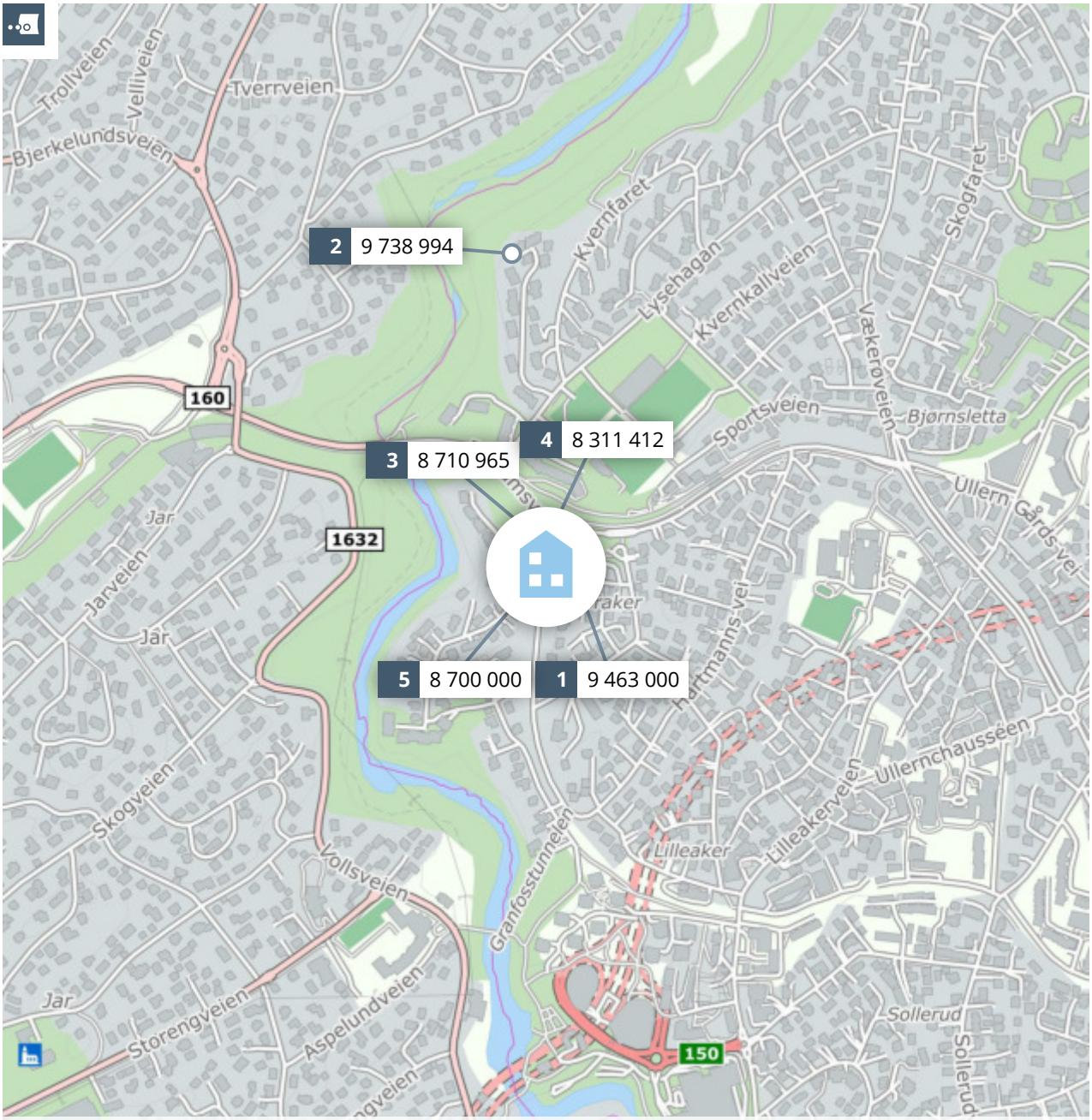
SPONHOGGVEIEN 37B
VEDLEGG

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

SPONHOGGVEIEN 37 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Scenario Eiendomsmegling AS den 03.08.2025

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: Kristin Mohn.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sponhoggveien 37 B, 0284 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 10 BNR 839 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØRAKER

Verdivurdert til

8 700 000

11 000	8 711 000	79 182
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	4 m²	- m²	25 m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	4 905
Formue	134 000
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sponhoggveien 41 B 111 m² 1983 1. etg 3 sov	17.04.2024	8 750 000	**9 450 000**	13 000	9 463 000	**85 252**
2	Lyseskrenten 54 J 117 m² 1994 2. etg 3 sov	17.09.2024	9 500 000	**9 500 000**	238 994	9 738 994	**83 239**
3	Sponhoggveien 39 B 99 m² 1983 3. etg 3 sov	09.11.2024	8 400 000	**8 700 000**	10 965	8 710 965	**87 990**
4	Sponhoggveien 39 A 100 m² 1982 3. etg 3 sov	18.03.2024	8 450 000	**8 300 000**	11 412	8 311 412	**83 114**
5	Sponhoggveien 37 B 100 m² 1983 2. etg 3 sov	29.05.2025	-	**8 700 000**	-	8 700 000	**87 000**

Attraktiv, solrik 4 roms terrasseleilighet på Øraker/Lilleaker. Leiligheten er gjennomgående med gode lys- og solforhold, stor terrasse og pent pusset opp med nyoppussede flater, moderne materialer og fargevalg. Trappefri atkomst fra inngangssiden av bygget, beliggende i 1. etg. Det medfølger parkeringsplass i lukket fellesgarasje med dirkete adgang samt to boder.

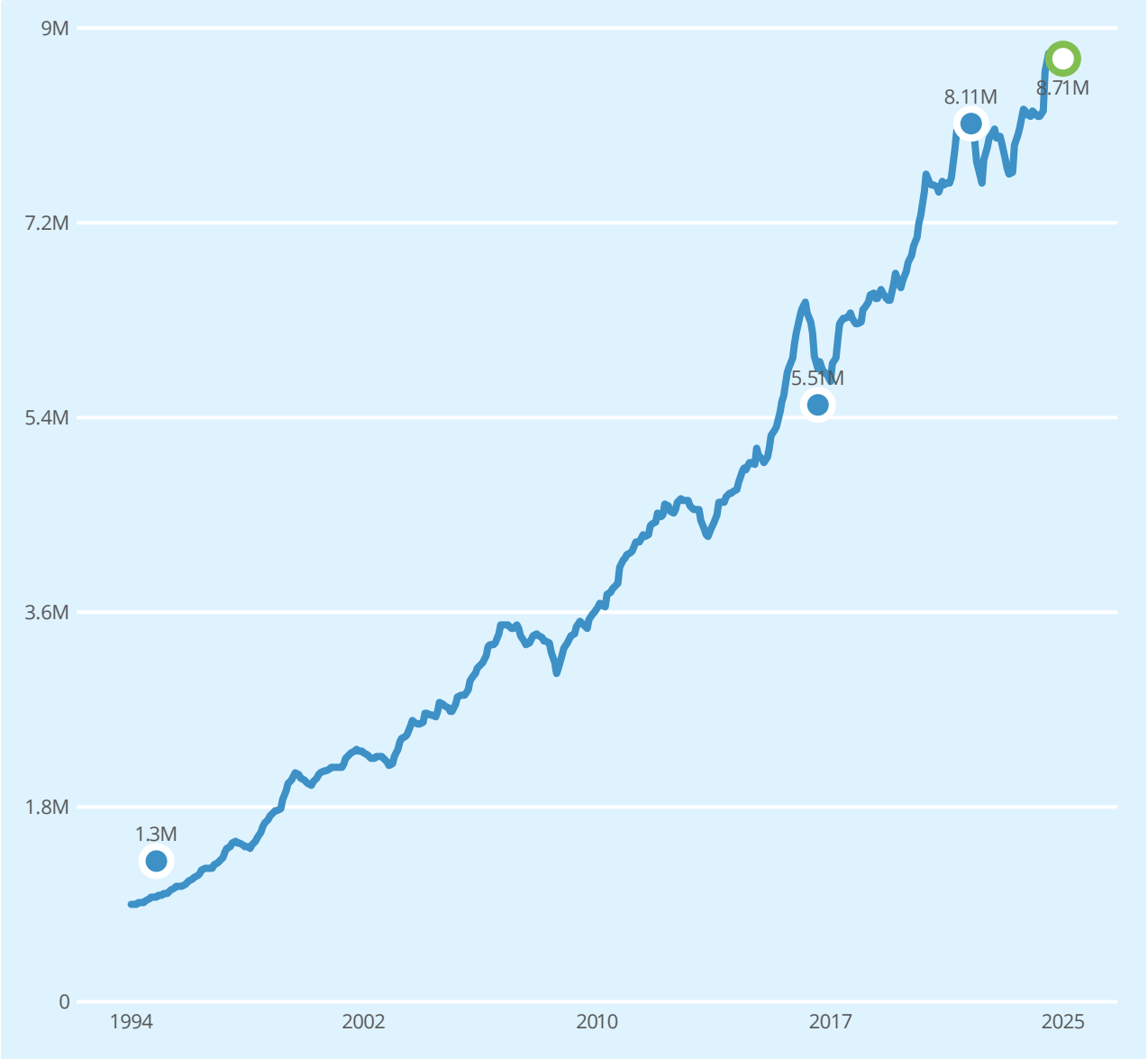
Sameiet ligger innerst i blindvei og har egen plass for gjesteparkering. Sentral og attraktiv beliggenhet på Øraker/Lilleaker med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, kjøpesenter på CC- Vest med rikt utvalg av butikker og alle sine servicetilbud Offentlig kommunikasjon med bane og buss like ved.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.08.2022	30.08.2022	19.12.2022	7 490 000	8 100 000	14 000	8 114 000	
25.06.2017	04.07.2017	05.09.2017	5 700 000	5 500 000	13 000	5 513 000	
18.03.2002		18.03.2002	-	2 800 000	-	2 800 000	2
03.10.1995		03.10.1995	-	1 300 000	-	1 300 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ØRAKER grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 528 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
46
dager

Leiligheter solgt i ØRAKER grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

6.5M
6.3M
6 189 000 Salgspris i snitt
6 056 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

103 002 Ullern bydel i snitt siste 9 mnd
97 024 ØRAKER grunnkrets i snitt siste 9 mnd
79 182 Sponhoggveien 37 B
Totalpris 8 710 000

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SPONHOGGVEIEN 37 B, 0284 OSLO

Gnr: 10 Bnr: 839 Seksjon: 14
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	13/06/2025
Utskriftsdato:	18/06/2025
Oppdragsnummer:	97762
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis kjeller og på terrasse.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med terrasse.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med opplegg for el-bil lader. Opplysninger er gitt av eier.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge tidligere salgsoppgave utført i senere tid:

2017
– Nye fliser i bad. (vanntett sjikt og sluk ikke utskiftet)
– Ny baderoms innredning.
– Nytt sanitær utstyr i bad.
– Ny varmtvannsbereder.
– Ny kjøkkeninnredning.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

Eier opplyser om at betongdekke på terrassen skal utbedres. Det anbefales å sette seg inn i saken for avklaring om omfang og kostnader.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1982 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Marianne Hovde
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Marianne Hovde , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 10 Bnr: 839 Seksjon: 14
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	255 / 10000
Hjemmelshaver:	Marianne Hovde
Adresse:	Sponhoggveien 37 B, 0284 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	16/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1982

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	110	108	2
Sum bolig:	110	108	2

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Vaskerom, Wc, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom	Utebod, Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
1. etasje	110	2	0	25
Sum bolig:	110	4	0	25
Sum BRA:	114			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Vaskerom, Wc, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom, Bod	Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på 2m² og en ekstern utebod på ca 2m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong,
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon kledd utvendig med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ifølge eier ikke utført oppgraderingsarbeidet i de siste fem årene, og det er derfor ikke aktuelt med dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1982.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1982.
Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong mellom kjeller og 1. etasje. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, gang og ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse med adkomst fra stue, ca.25 m². Dekke i betong, terrassebord på tilfarer gulv. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Eier opplyser om at betongdekke på terrassen skal utbedres. Det anbefales å sette seg inn i saken for avklaring om omfang og kostnader. Det er observert malings avflassing på søyler og drager i betong. For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket, i dette tilfellet er det mulig å klatre på deler av rekkverket. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 143 liter, produsert i 2017, montert i bod. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Noe synlig plastrør via inspeksjonsluke i wc. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i wc. Tilførsel av vann til installasjoner ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med varmtvannsbereder. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue og soverom. Friskluft via spalteventiler i ett vindu i kjøkken. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, bra trekk.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller for deler som fremstår av nyere dato. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, samt nevnt forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler fordelt i tre soner.
- Kjøkken.
- Stue og tilstøtende soverom.
- Entrè/gang.

Opplysninger er gitt av eier.

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

Den elektriske gulvvarmen er av ukjent alder og det foreligger ikke samsvarserklæring for montering. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Flisetterligning på deler av vegg. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2017 ifølge tidligere salgsoppgave.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Parkett i stue.

Tilstandsvurdering: Det er registrert knirk/nedbøying i gulvoverflater i området mot baderomsvegg. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i WC, for øvrig er innvendige gulv er belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i WC og bad, for øvrig pusset og malte overflater.

Himlingshøyde ca. 2,42 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet overfalteoppusset i 2017, med nye fliser, ny baderomsinnredning og nytt sanitærutstyr.

Vanntett sjikt og sluk er av ukjent dato.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser stedvis i badet. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble utført hulltaking fra stue, takstmannen fant da ut av det er limt gips på betong.

Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på bakvegg, og utenfor dusjsone. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerom av ukjent dato. Påkostninger til oppgradering bør påregnes.

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt TG 1.

TG: 1

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.	
Tilstandsvurdering:	Det er montert automatisk vannstopper i vegg bak innebygget sisterne.	TG: 1

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Scenario (WM)

Oppdragsnr.
117250095

Selger 1 navn
Marianne Hovde

Gateadresse
Sponhoggveien 37B

Poststed	Postnr
Oslo	0284

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Kosmetisk overflateoppussing i regi av tidligere eier.
Arbeid utført av	AGS Mur Puss og Flis AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av tidligere eier: Skifte av varmtvannsbereder, toaletter, servant ol.
Arbeid utført av	Bærum Rørleggerbedrift.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeanlegg fra Zaptec som er koblet til WiFi

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

I regi av sameiet ble det sommeren 2023 satt i gang rehabilitering av terrassene/betongarbeider, men arbeidet ble ikke fullført på grunn av uklarheter med entreprenøren. Styret jobber med å fremlegge en vedlikeholdsrapport for sameiets bygningsmasse. Terrassebord og bod vil bli fjernet ved rehabilitering. Det er innbetalt ca 185.000,- til terrasseprosjektet.

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

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).

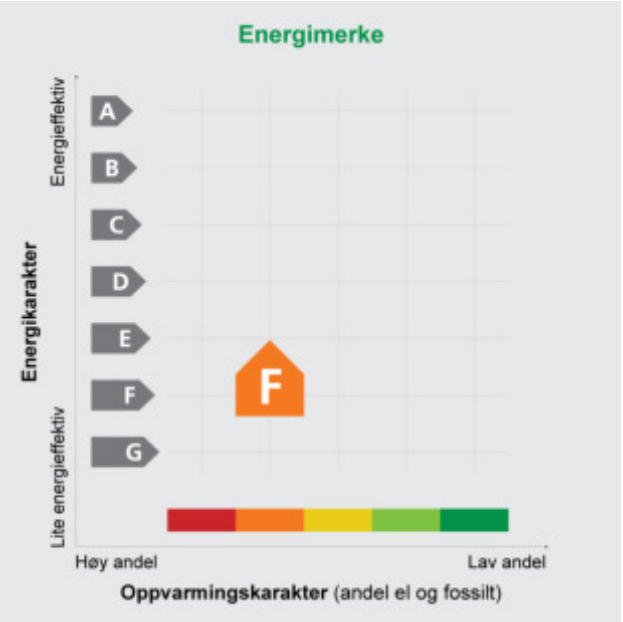
☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Sponhoggveien 37 B
Postnr	0284
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	10
Bnr.	839
Seksjonsnr.	14
Festenr.	
Bygn. nr.	80913354
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1400102
Dato	22.05.2022



Innmeldt av	Eva Bakke

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1983
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sponhoggveien 37 B
Postnr/Sted: 0284 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 22.05.2022 18:09:09
Energimerkenummer: A2022-1400102
Ansvarlig for energiattesten: Eva Bakke
Energimerking er utført av: Eva Bakke

Gnr: 10
Bnr: 839
Seksjonsnr: 14
Festenr:
Bygnnr: 80913354

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

INFORMASJON OM SAMEIET

Deres ref.: 8653640 Vår ref.: 5414-1-14 Dato: 30.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øraker Boligsameie
Organisasjonsnr:	984141173
Seksjonseier:	Hovde, Marianne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Sponhoggveien 37 B, 0284 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	10
Bnr.	839

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING - polisenummer. 1507064
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

I henhold til opprinnelig seksjonsbegjæring følger en garasje med hver seksjon som tilleggsdel. Selskapet har avtale med OBOS nøkkel. OBOS Nøkkel er en tjeneste fra OBOS som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele digitale nøkler med familien, venner og andre med behov for adgang. OBOS Nøkkel leveres av OBOS i samarbeid med det norske teknologiselskapet Unloc. ""Pågående"" rehabiliteringsarbeid ifm. balkonger, der deler av jobben har blitt utsatt. Det arbeides med å innhente ny entreprenør til å ferdigstille arbeidene. Kontakt styret for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207738565
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	468 954,00
Innfrielsesdato:	30.10.2038
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: 4 905,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	4 905,00	

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:	3 897,-
Fradragsberettigede kostnader:	989,-
Annen formue:	134 342,-
Gjeld:	12 216,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207738565
Restsaldo:	11 963,75
Kapitalkostnader:	119,50

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 11 963,75,-, 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 Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@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/Henrik Sirnes, e-post: orakerboligsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

FOR ØRAKER BOLIGSAMEIE

Org.nr. 984141173

Endret 16.4.2007, 7.4.2010, 19.04.2016, 25.04.2017 og 27.04.2022

§ 1
Innledende bestemmelse

Sameiets navn er" Øraker Boligsameie".

Sameiet består av 43 seksjoner på selveiet tomt av eiendommen gnr. 10, bnr. 839 i Oslo, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 4.8.1982, tinglyst 7.9.1982.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31.

§ 2
Sameieandelene

Til hver eierseksjon er det knyttet en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i bruksenhetene ligger i sameie mellom seksjonseierne. Sameieandelene kan ikke skilles fra eierseksjonene.

§ 3
Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin eierseksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Overdragelse av eierseksjoner skal meddeles styret til registrering.

De andre sameierne har panterett i eierseksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Bruk av eierseksjoner og fellesareal

Eierseksjonene skal benyttes til boliger. Annen bruk krever styrets skriftlige samtykke.
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.
Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.
Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.
Unnlater en seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller for å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.
Dersom sameiets forsikring benyttes i forbindelse med skade som omfatter seksjonseierens vedlikeholdsansvar plikter seksjonseieren å dekke egenandelen.

§ 6
Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

a) Konstituering

b) Styrets årsberetning for foregående kalenderår

c) Godkjenning av årsregnskap for foregående år

d) Eventuelt valg av revisor

e) Valg av styremedlemmer

f) Eventuell godtgjørelse til styret

g) Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 7
Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
Innkallingen skal være skriftlig. Den skal angi de saker som skal behandles, samt tid og sted for møtet.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for ordinært sameiermøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. For at forslag skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 8
Møte- tale- og stemmerett i sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.
Sameierne har stemmerett på sameiermøtet med én stemme for hver seksjon.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens bestemmelser.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Med de unntak som følger av loven og disse vedtektene fattes sameiets beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmene.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

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

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,

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

§ 10
Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre som består av styreleder og minimum 2 medlemmer.
Styret velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
Hvert styremedlem velges for to år, om ikke annet bestemmes av sameiermøtet. Tjenestetiden utløper ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året valgperioden utløper.

Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er seks år. Før vedkommende på ny kan gjenvelges, må det gå minst to år.

§ 12
Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

§ 13
Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.
Styret skal føre protokoll fra sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.
Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14
Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 15
Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid fastsettes av sameiermøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16
Felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet, eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.
Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 17
Vedtektsendringer

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Håndbok for Øraker Boligsameie

Helse Miljø Sikkerhet
Ordensregler
Vedtekter

Helse Miljø Sikkerhet

Sikkerhet
Hver eierseksjon skal ha **2-to røykvarslere**, brannslokningsapparat. Den enkelte sameier har plikt til å sørge for at nødvendig utstyr er på plass og i funksjonell stand. Det anbefales å investere i et brannteppe.

Brennbart materiale, eks. gassbeholdere for kjøkkenkomfyr og grill skal oppbevares i henhold til gjeldende forskrifter.

Ildsted skal monteres etter gjeldende brannforskrifter, og piper skal feies jevnlig. Styret følger opp avtale med feier. Husk å tømme feieluke når feiing er foretatt.

Elektriske installasjoner i hver eierseksjon skal til enhver tid tilfredsstille de krav som er satt til sikkerhet. Kontroll av det elektriske anlegget i eierseksjonene er den enkeltes ansvar.

Steng av hovedkran når leiligheten forlates for flere dager.

Beboer i hver seksjon har ansvaret for kontroll og ettersyn av egen boenhet.

Sameiets redskap som kan volde skade står innelåst i egen bod. Ved benyttelse av disse skal bruker være kompetent slik at skade ikke oppstår. Slik redskap skal etter bruk låses inn i boden igjen.

Brann
Ved brann skal følgende gjøres:

- Varsle: Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.
- Redde: Evakuere bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
- Slokke: Ved mindre branntilløp forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr.

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner, samt korridorskiller og trapperomsdører, holdes lukket for å hindre spredning.

Gjør deg kjent med rømningsveier og nødutganger samt hvor slokkeutstyr er plassert. Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie. Gjør deg kjent med hvordan slokkeutstyr skal brukes.

Oppmøtested ved brann er parkeringsplassen ved snuplassen i Sponhoggveien.

Viktige telefonnummer:
Brann 110
Politi 112
Ambulanse 113

Branninstruks er slått opp i hver oppgang ved postkassene.

Fellesområdene
Det elektriske anlegget i oppganger, garasje, kjellere og øvrige fellesrom, samt utebelysning på fellesområdet skal til enhver tid være i forskriftsmessig stand. Styret v/styreleder har ansvaret for at årlig kontroll og ettersyn av det elektriske anlegget blir utført.

Skifting av lyspærer utenfor egen inngangsdør og i egen kjellerbod bekostes av den enkelte beboer. Øvrige lyspærer i oppgang og kjellergang kan belastes sameiet. Ekstra lyspærer kan hentes hos styreformannen. I hver oppgang kan det utnevnes en som tar ansvar for skifting, eller ekstrapærer kan legges tilgjengelig i kjeller for alle oppgangens beboere.

Fellesarealene skal holdes ryddige. Disse skal ikke benyttes som lagerplass på grunn av brannsikkerheten.

Gangveier skal til enhver tid være framkommelige for utrykningskjøretøyer. Ved nødvendig kjøring til oppgang skal det kun stanses for av- og pålessing. Parkering er ikke tillatt i stikkveiene.

Sameiet har ikke vaktmester, men det er inngått avtale om trappevask, snømåking og klipp av gressplenene. Det avholdes fellesdugnad vår og høst. Det er alltid hyggelig å komme til et velstelt og ryddig boområde, så om noen har lyst til å bidra litt ekstra, blir det alltid satt pris på.

Styret v/styreleder har ansvaret for at kontroll og ettersyn av fellesarealene regelmessig blir utført. Styret v/styreleder inngår avtaler om kontroll/tjenester sameiet benytter seg av i fellesskap.

Vedlikehold
Lov om eierseksjoner bestemmer at den enkelte sameier er ansvarlig for selv å holde egen seksjon i forsvarlig stand og utføre nødvendig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameierne. Ansvaret for vinduer og dører i egen leilighet påhviler også den enkelte sameier.

Det må sørges for tilstrekkelig ventilasjon i leiligheten. Dårlig ventilasjon kan føre til fuktskader på bygningen. Ved oppussing må ventilasjonsåpninger ikke tapetseres over eller snekres inn.

Alle må se til at avløp på terrassene er åpne så smeltevann fritt kan renne unna. For å hindre oppsamling av snø og vann må beboerne i den øverste etasjen påse at takrenner utenfor egen terrasse er renset for løv

Utvendig vedlikehold

Til utvendig vedlikehold benyttes følgende:
Vinduer/Inngangsparti: Dekkbeis, **Farge: Brunsort, Fargekode: 8501-G90Y-0735**
Vegger: Dekkbeis, **Farge: Røros-rød, Fargekode: 5038Y83R**
Murmaling: Silikonemulsjon maling (diffusjonsåpen maling), **Fargekode: NCS0500 eller 001 hvit.**

Sameiets forsikringsselskap

If Skadeforsikring
Postboks 240
1326 Lysaker
Tlf. 02400

Ordensregler for Øraker Boligsameie

Ordensreglene er hjemlet i vedtektenes § 15 som fastslår at ordensreglene er å betrakte som sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Kjøretøy

1 Gjennomomkjøring på gangveien til Mortensvingen med motorkjøretøy (inkl. motorsykkel og moped) er forbudt. Bilkjøring til inngangene er bare tillatt for nødvendig av- og pålessing. Kjøring med motorsykkel eller moped er på samme måte forbudt på nevnte område.

2 Parkering av motorkjøretøy er kun tillatt på parkeringsplassene. Dette gjelder også for motorsykler og mopeder, samt for tilhengere.

3 Parkering av sykler skal skje i sykkelstativ eller på anviste plasser i garasjen. Sykler tillates ikke parkert i oppgangene, og syklene skal tas inn i garasjen om vinteren for ikke å være til hinder for snøbrøyting.

Terrassene

4 Terrassene krever omfattende vedlikehold i henhold til vedtatte retningslinjer. Usikrede blomsterkrukker må ikke plasseres på rekkverk, og blomsterkrukker og blomsterkasser skal vannes med forsiktighet for å hindre vannsøl på terrasse og markise hos naboen under.

5 Snø skal ryddes fra balkongene for å hindre smeltevann fra å renne over balkongkanten og ned på underliggende balkong, og for at nedløpsrørene ikke skal bli overbelastet. Arbeidet skal utføres skånsomt slik at terrassebelegget ikke blir skadet.

6 Balkongbelegg i polyuretan skal vedlikeholdes i samsvar med vedlagte «FDV balkongbelegg». Det er ikke tillatt å legge fliser oppå polyuretanbelegget. Trelemmer er tillatt så fremt forholdsreglene i FDV' en følges.

7 Vedhugging og annen aktivitet som kan skade terrassegulvet og skape sjenerende støy er forbudt.

8 Rist ikke gulvtepper fra terrassen å foreta ikke annen rengjøring på en måte som gjør at støv og skitt driver nedover naboen. Tørking/lufting av tøy/klesvask må ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Eventuelle tørkestativ må ikke være synlige over terrassens rekkverk.

9 Bruk av vannslange til rengjøring av terrassene er forbudt. Terrasseavløp må ikke blokkeres, og rennen må renses for løv og skitt av den enkelte beboer. Avløpet må ikke benyttes som avløp for vaskevann.

10 Fremtidig bytte/montering av markiseduk skal være i **lys grå farge 986/727,** eller tilsvarende, med rett kant. Dersom screen velges, skal den være sort i **fargenummer M 392,** eller tilsvarende.

Dører, oppganger og garasjen

11 Ytterdører og dører som fører til boder og garasje skal alltid være låst. Påse spesielt at ytterdørene er låst etter at leken for de yngste er over for kvelden dersom den har vært ulåst under tilsyn.

12 Den som via dørtelefon slipper inn ukjente til postkasser eller annet plikter å kontrollere at vedkommende har slikt ærend og forlater huset etterpå.

13 Garasjeporten skal ikke forlates i åpen tilstand. Du må selv sørge for å lukke den manuelt hvis den ved en feil blir stående åpen.

14 Benytt ikke oppgangene som lagringsplass på en måte som sjenerer den alminnelige ferdsel. Barnevogner må plasseres på en måte som tar hensyn til dette.

15 Lyspærer i oppgangene kjøpes inn av sameiet og skiftes av tillitspersoner i hver oppgang, men utenfor din egen dør skifter du selv.

16 Lysstoffrør for garasjen kjøpes inn av sameiet og lagres på hylle i garasjen.

17 Den som åpner takluken må også sørge for å lukke den igjen. Luken skal åpnes/lukkes med bryter plassert ved luken. Den manuelle utløseren som er plassert i oppgangen skal kun benyttes i nødstilfelle.

Fellesområdet – Diverse

18 Rydd opp leker på fellesområdet etter deg å påse spesielt at de ikke flyter utover på gangveiene.

19 Sett alltid tilbake gressklipper og andre redskaper du har lånt på det faste oppbevaringsstedet i garasjen. Sameiets stiger og maling som er benyttet til løpende vedlikehold settes på plass etter bruk. (malingsspann forsvarlig lukket).

20 Vis hensyn ved bruk av fellesrom og badstue.Se alltid over at det er ryddig og rengjort når du forlater disse. Støyisoleringen er ikke god mellom disse rommene og naboleilighetene. Ta hensyn til dette ved bruk.

21 All støyende aktivitet må unngås i tiden 22:00 – 07:00. Ved støyende bygningsarbeider og annen støyende aktivitet, som kan sjenere naboene i tiden 07:00 - 22:00, bør beboerne i samme blokk orienteres på forhånd for å skape forståelse for mulige støyproblemer og eventuelle andre ulemper.

22 Unnlater du nødvendig vedlikehold av baderom og vaskerom eller foretar ombygging til for eksempel til dusjbad, er risikoen stor for lekkasjeskader.
Ved overgang til dusj-bad er det nødvendig å kontrollere gulv og vegger og iverksette nødvendige tiltak basert på vvs-ekspertise for å forhindre fuktskader i egen og naboers leiligheter. Slukene krever regelmessig renhold og ettersyn. Fuktskader på bad dekkes vanligvis ikke av forsikringer.

Avfall/Søppel

23 Pappkartonger skal kuttes, eventuelt brettes flate før de legges i papircontaineren. Alt avfall skal kildesorteres og pakkes inn i henholdsvis grønne og blå poser.
Containeren(e) skal ikke fylles så fulle at lokket ikke kan lukkes.

FDV

BALKONGBELEGG

PRODUKTER SOM INNGÅR
Aktuelt system:

☐ Mapefloor PU FLEX

For ytterligere informasjon se system- og teknisk datablad.

PRODUSENT
Mapei AS
post@mapei.no
www.mapei.no

AVFALLSHÅNDTERING
Ikke herdet produkt klassifiseres som farlig avfall. Herdet eller inntørket produkt håndteres som byggavfall. Kontakt lokal miljøstasjon.

HÅNDTERING/MILJØINFORMASJON
Se aktuelt sikkerhetsdatablad.

VEDLIKEHOLD
Overflaten vaskes etter behov. Unngå all bruk av møbler etc. med spisse bein da disse kan skade membranen.

VASK
Rengjøring utføres ved behov. Bruk **Mapefloor Cleaner ED** (1- 3 % i vann) eller annet svakt alkalisk rengjøringsmiddel (svak salmiakk løsning), og vask med mobb/fille. Skyll etter bruk. Bruk ikke slipepapir etc. for å fjerne merker. Flekker og misfarginger kan oppstå ved søl av rødvin, kaffe etc dersom dette ikke tørkes opp

BESKYTTELSE MED POLISH/VOKS
For å lette rengjøring samt å beskytte gulvet kan polish brukes på gulv som ikke er oppstrødd. Fjern først alle rester av gammel polish med **Mapefloor Wax Remover**. Deretter påføres **Mapelux Lucida** (blank) eller **Mapelux Opaca** (silkematt) iht. anvisninger i teknisk datablad.

SNØRYDDING
Ved snørydding bør det brukes redskaper med plastskuffe eventuelt fjernes snøen med kost. Unngå all bruk av skarpe gjenstander.

BALKONGGRESS/LEMMER
Disse kan gi misfarginger – og bør fjernes i vintersesong. Pass også på at spiker, skruer etc. ikke punkterer membranen.

SKLISIKRING
Alle tette belegg vil føre til at vann og snø blir liggende på overflaten lengre enn for et betonggulv. Membranen kan da oppleves som glatt.

FLISLEGGING/OVERMALING
Flislegging av membranen anbefales normalt ikke, og dersom dette gjøres må det brukes egnede typer lim for eksempel **Keralastic**.

UTBEDRING AV SKADER
Skader utbedres med samme materiale og system som opprinnelig brukt. Kontakt alltid utførende entreprenør via styret.

PRODUKTER OG FARGER

Konstruksjon: _____

Areal: _____

Forbehandling: _____

Grunnbehandling: _____

Sluttbehandling(er): _____

Tykkelse/forbruk: _____

Fargekode(r): 7035

PROSJEKT OG UTFØRENDE ENTREPRENØR

Prosjekt: _____

Prosjekt adresse: _____

Firma: _____

Adresse: _____

Telefon:_____

Telefon:_____

E-post: _____

Dato:

Råd og anbefalinger som framkommer i denne FDV-dokumentasjon representerer vår kunnskap og erfaring om produkter og løsninger og er gitt i følge våre til enhver tid gjeldende alminnelige salgs- og leveringsbetingelser. All ovenstående informasjon må likevel bli betraktet som retningsgivende og gjenstand for vurdering på det konkrete byggeobjekt. Da forbrukerens arbeidsforhold ligger utenfor vår kontroll, påtar vi oss ikke ansvaret for oppnådde resultater. Tekniske datablad, systemdatablad, brosjyrer, veiledninger, sikkerhetsdatablad mv. på de enkelte produkter finnes på www.mapei.no

Mapei AS
Vallsetvegen 6, 2120 Sagstua
Tlf: +47 62 97 20 00
Faks: +47 62 97 20 99
post@mapei.no
www.mapei.no

VEDTEKTER
FOR ØRAKER BOLIGSAMEIE
Org.nr. 984 141 173

Endret 16.4.2007, 7.4.2010, 19.4.2016 og 25.4.2017

§ 1

Innledende bestemmelse

Sameiets navn er" Øraker Boligsameie".

Sameiet består av 43 seksjoner på selveiet tomt av eiendommen gnr. 10, bnr. 839 i Oslo, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 4.8.1982, tinglyst 7.9.1982.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31.

§ 2

Sameieandelene

Til hver eierseksjon er det knyttet en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i bruksenhetene ligger i sameie mellom seksjonseierne. Sameieandelene kan ikke skilles fra eierseksjonene.

§ 3

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin eierseksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Overdragelse av eierseksjoner skal meddeles styret til registrering.

De andre sameierne har panterett i eierseksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

Bruk av eierseksjoner og fellesareal

Eierseksjonene skal benyttes til boliger. Annen bruk krever styrets skriftlige samtykke.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

§ 5

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Unnlater en seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller for å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.

Dersom sameiets forsikring benyttes i forbindelse med skade som omfatter seksjonseierens vedlikeholdsansvar plikter seksjonseieren å dekke egenandelen.

§ 6

Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

a) Konstituering
b) Styrets årsberetning for foregående kalenderår
c) Godkjenning av årsregnskap for foregående år
d) Eventuelt valg av revisor
e) Valg av styremedlemmer
f) Eventuell godtgjørelse til styret
g) Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 7

Innkalling til sameiermøte

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

Innkallingen skal være skriftlig. Den skal angi de saker som skal behandles, samt tid og sted for møtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for ordinært sameiermøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. For at forslag skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 8

Møte- tale- og stemmerett i sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameierne har stemmerett på sameiermøtet med én stemme for hver seksjon.

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

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Med de unntak som følger av loven og disse vedtektene fattes sameiets beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

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

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

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

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,

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

§ 10

Møteledelse. Protokoll

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

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

§ 11

Styre

Sameiet skal ha et styre med fem medlemmer.

Styret velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Hvert styremedlem velges for to år, om ikke annet bestemmes av sameiermøtet. Tjenestetiden utløper ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året valgperioden utløper.

Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er seks år. Før vedkommende på ny kan gjenvelges, må det gå minst to år.

§ 12

Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

§ 13

Styremøter

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll fra sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

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

§ 14

Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 15

Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid fastsettes av sameiermøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

Felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet, eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 17

Vedtektsendringer

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Protokoll til årsmøte 2025 for ØRAKER BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 984141173
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Storstua, Sportsveien borettslag, Lysehagan 50.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at rådgiver fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Thomas Wiik foreslått. Som protokollvitner ble Ida Buer foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekket mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styrets innstilling
Det skal vedtas godtgjørelse til styret for utført tjeneste i perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret foreslår at honoraret opprettholdes på samme nivå som for året før. Dvs. at honoraret settes til 100 000 kr.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innkomne forslag

Fremmet av: Per Olav Gjesti

Vinterbrøyting av øvre parkeringsplass

På styremøte 20. mars 2023 og det påfølgende årsmøte ble det vedtatt å bestille brøyting av øvre parkeringsplass, men det er ikke blitt brøytet. Vi purret på saken ved brev til styret 11. januar men har ikke fått svar, og foreslår at styret pålegges å bestille brøyting neste vintersesong.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret pålegges å bestille brøyting av øvre parkeringsplass neste vintersesong.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter skal styret ha en leder om minst to medlemmer.

Det siste året har styret bestått av styreleder Henrik Sirnes og styremedlemmene Anders Idsø, Christine Sørkedalen, Erik Magnus Kongsgaard og Victor Hafr. Erik Magnus Kongsgaard har ett år igjen av sin valgperiode. For de øvrige utløper tjenestetiden ved ordinært årsmøte i 2025.

I ordinært årsmøte i 2024 ble Monika Skar og Liv Jannike Alveberg valgt til å utgjøre sameiets valgkomite. Valgkomiteen har innstilt på at årsmøtet velger følgende nye tillitsvalgte:

Som styreleder for to år:

- Henrik Sirnes

Som styremedlemmer for to år:

- Ida Christine Buer
- Lars Hegnes Sendstad
- Magnus Kjelsaas

(i tillegg til disse har Erik Magnus Kongsgaard ett år igjen av sin valgperiode som styremedlem)

Som valgkomite for ett år:

- Monika Skar
- Liv Jannike Alveberg

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Sirnes

Følgende stilte til valg:
Henrik Sirnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ida Christine Buer
Magnus Kjelsaas
Lars Hegnes Sendstad

Følgende stilte til valg:
Ida Christine Buer
Magnus Kjelsaas
Lars Hegnes Sendstad

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Jannike Alveberg
Monika Skar

Følgende stilte til valg:
Liv Jannike Alveberg
Monika Skar

Protokollen er digitalt signert av:

Møteleder
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitne
Navn: Ida Christine Buer /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5414
ØRAKER BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ØRAKER BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Storstua, Sportsveien borettslag, Lysehagan 50.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØRAKER BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at rådgiver fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekket mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital

Vedlegg

1. Revisjonsberetning - Øraker Boligsameie.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styrets innstilling

Det skal vedtas godtgjørelse til styret for utført tjeneste i perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret foreslår at honoraret opprettholdes på samme nivå som for året før. Dvs. at honoraret settes til 100 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.

Sak 7

Innkomne forslag

Forslag fremmet av:
Per Olav Gjesti

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vinterbrøyting av øvre parkeringsplass

På styremøte 20. mars 2023 og det påfølgende årsmøte ble det vedtatt å bestille brøyting av øvre parkeringsplass, men det er ikke blitt brøytet. Vi purret på saken ved brev til styret 11. januar men har ikke fått svar, og foreslår at styret pålegges å bestille brøyting neste vintersesong.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å bestille brøyting av øvre parkeringsplass neste vintersesong.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter skal styret ha en leder om minst to medlemmer.

Det siste året har styret bestått av styreleder Henrik Sirnes og styremedlemmene Anders Idsø, Christine Sørkedalen, Erik Magnus Kongsgaard og Victor Hafr. Erik Magnus Kongsgaard har ett år igjen av sin valgperiode. For de øvrige utløper tjenestetiden ved ordinært årsmøte i 2025.

I ordinært årsmøte i 2024 ble Monika Skar og Liv Jannike Alveberg valgt til å utgjøre sameiets valgkomite. Valgkomiteen har innstilt på at årsmøtet velger følgende nye tillitsvalgte:

Som styreleder for to år:

- Henrik Sirnes

Som styremedlemmer for to år:

- Ida Christine Buer
- Lars Hegnes Sendstad
- Magnus Kjelsaas

(i tillegg til disse har Erik Magnus Kongsgaard ett år igjen av sin valgperiode som styremedlem)

Som valgkomite for ett år:

- Monika Skar
- Liv Jannike Alveberg

Roller og kandidater

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

- Henrik Sirnes

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Christine Buer
- Lars Hegnes Sendstad
- Magnus Kjelsaas

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

- Liv Jannike Alveberg
- Monika Skar

Styrets årsrapport

Det ble gjennomført 13 styremøter i 2024.

Ny ordning for avregning av ladekostnader til el-biler

Styret inngikk høsten 2024 avtale med Movel AS om drift av billadeanlegget i garasjen, for å frigjøre kapasitet til annet styrearbeid. Movel overtok fra 1. november fakturering og kundestøtte overfor beboere som benytter ladeboks. Etter noe ustabilitet de første ukene ble internettdekningen i garasjen utbedret, noe som har ført til stabil drift av ladeanlegget.

Rehabilitering av balkongene i sameiet

I ekstraordinært årsmøte 26.11.2024 ble det verken flertall for forslaget fra styrets flertall om ikke å videreføre rehabiliteringer av balkongene i sameiet, eller mindretallets forslag om å videreføre arbeidene som opprinnelig planlagt. I stedet vedtok årsmøtet å utsette saken til det ordinære årsmøtet og at styret skal fremlegge en vedlikeholdsrapport for sameiets bygningsmasse.

Tidligere erfaringer tilsier at prisen på vedlikeholdsrapport kan ligge rundt 50.000 til 100.000 kroner, og styret anså det nødvendig å innhente flere anbud for å kunne sammenligne priser og kompetanse. Det er maktpåliggende at beslutninger om vedlikehold i sameiet ikke tas på feilaktig grunnlag, og for styret var det avgjørende at en vedlikeholdsrapport blir levert til riktig pris, med god kvalitet, og av en pålitelig leverandør. Styret har vært i kontakt med flere leverandører for å innhente tilbud, men har ennå ikke mottatt tilstrekkelig grunnlag til å bestille vedlikeholdsrapport fra en tilbyder. Dette må derfor følges opp i 2025 av påtroppende styre.

Enighet om sluttoppgjøret med Gast entreprenør

1.7.2024 ble det oppnådd enighet med Gast entreprenør AS om sluttoppgjøret for arbeidene med balkongrehabilitering mm. som ble utført i 2023. I henhold til avtalen skal sameiet betale kr. 1 400 000 inkl. mva. Tidligere har sameiet betalt til sammen kr 3 684 028 inkl. mva. for de utførte arbeidene.

Av det gjenstående beløpet på kr. 1 400 000 ble 1 100 000 betalt i juli 2024. Restbeløpet på 300 000 kr. skal betales henholdsvis med kr. 100 000 når arbeidet med å male gjenstående balkongundersider er ferdig utført, og kr. 200 000 tre måneder etter at de siste balkongene er blitt malt.

Balkongdekkene ble imidlertid ikke tilstrekkelig tørre i løpet av høsten 2024 til at malerarbeidene kunne utføres. Det gjenstående beløpet på kr. 300 000 er derfor ennå ikke betalt.

Andre bygningsmessige forhold

I 2024 iverksatte styret en gjennomgang og utbedring av det felles el-anlegget i sameiet. Samtlige el-tavler ble termofotografert og hele det felles elektriske anlegget ble kontrollert. Alle feil og avvik ble rettet. Kontrollen omfattet også el-anlegg på taket. Her ble det bl.a. avdekket stort behov for utskifting av tilkoblinger som beboerne har installert knyttet til røykvifter på pipene. Selv om disse installasjonene er seksjonseiernes ansvar besørget og bekostet styret utbedring og utskifting mens vi likevel hadde elektriker på plass. Det ville medført en god del arbeid å finne ut av hvilke seksjoner de ulike viftene og tilkoblingene tilhører.

Det har i 2024 fortsatt vært en pågående vannlekkasje i nr. 41B i tilknytning til peisen i første etasje og underetasjen (seksjonene 29 og 30). Styret har forsøkt med ulike tettetiltak rundt pipene på taket, men det er usikkert om dette har avhjulpet problemet.

I mai 2024 ble begge fjærene til garasjeporten byttet. Dette ble utført av Assa Abloy.

Sommeren 2024 monterte styret nytt skilt ved innkjørselen til øvre parkeringsplass, for å tydeliggjøre at parkeringsplassen er privat eiendom.

Videre besørget styret utbedring av rekkverk foran oppgangen til nr. 37 a.

I nr. 37 og nr. 39 er det blitt montert brannslukkere i samsvar med anmerkninger fra Norsk brannvern.

Grøntanlegget

Rehabiliteringsarbeidene i 2023 medførte en del slitasjeskader på plenene i sameiet. Styret kjøpte derfor inn matjord og gressfrø våren 2024 og utbedret skadene gjennom egeninnsats.

Etter noen tilfeller av ras av stener fra nabosameiet i Mortensvingen ble det i 2024 utført rassikringstiltak i skråningen ved nedre parkeringsplass. Arbeidet ble bestilt og bekostet av sameiet i Mortensvingen.

Det ble gjennomført vårdugnad 27.- 28. april med påfølgende maskinell feiing av gangveiene den 29. april

Høstdugnad ble gjennomført 19.- 20. oktober. Nytt var at oppmøtet ble satt til et fast klokkeslett. Det ble stort oppmøte og utført mye godt arbeid for våre felles uteområder, med bl.a. rydding, raking og beskjæring. Nytt var også at styret hadde bestilt pizza. Sammen med brus, kaffe og hjembakst bidro dette til trivelig sosialt samvær for de fremmøtte beboerne.

I tillegg til dugnadene har Lisøy hageservice utført noe vedlikehold av hekker og busker i sameiet.

Rengjøring

Ren Service AS har også i 2024 forestått ukentlig renhold av trapper og oppganger i sameiet.

TV og internett

Sameiets TV- og internettavtale med Viken Fiber er formelt utløpt og kan ikke fornyes på samme vilkår. Prisen er ikke blitt indeksregulert på flere år, og Viken har opplyst at både fellesavtalen og individuelle oppgraderinger ligger godt under listepris. I 2024 innhentet styret tilbud fra flere tilbydere, men det ble ikke tatt en beslutning om ny avtale. Dette må følges opp i 2025.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ØRAKER BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØRAKER BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KYM7E-7FUX5-UN2NO-0HMT1-0P6U0-DVCS0

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-28 13:47:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KYM7E-7FUX5-UN2NO-0HMT1-0P6U0-DVCS0

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ØRAKER BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984 141 173, KUNDENR. 5414

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 217 888	2 217 888	2 218 000	2 218 000
Ladeinntekter EL-bil		5 978	0	0	0
Andre inntekter	3	25 023	7 330 060	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 248 889**	**9 547 948**	**2 218 000**	**2 218 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-7 755	-7 755	-8 000
Styrehonorar	5	-100 002	-55 000	-55 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 342	-10 408	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-100 940	-95 993	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-202 120	-1 330 720	-550 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 687 103	-3 810 727	-3 145 000	-145 000
Forsikringer		-208 572	-181 369	-200 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-664 734	-511 539	-660 200	-759 000
Energi/fyring		-129 574	-160 429	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 872	-156 072	-165 000	-172 000
Andre driftskostnader	10	-230 225	-222 896	-229 500	-239 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 504 585**	**-6 542 907**	**-5 273 455**	**-1 979 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 255 696**	**3 005 041**	**-3 055 455**	**239 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	152 832	107 993	0	0
Finanskostnader	12	-38 779	-35 326	-38 000	-37 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**114 053**	**72 667**	**-38 000**	**-37 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 141 643**	**3 077 708**	**-3 093 455**	**202 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 077 708		
Fra opptjent egenkapital		-1 141 643	0		

ØRAKER BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984 141 173, KUNDENR. 5414

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	0
Driftskonto OBOS-banken		472 190	3 182 180
Sparekonto OBOS-banken		4 912 476	3 422 485
SUM OMLØPSMIDLER		**5 384 736**	**6 604 665**
SUM EIENDELER		**5 384 736**	**6 604 665**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 789 259	5 930 902
SUM EGENKAPITAL		**4 789 259**	**5 930 902**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	478 847	497 530
SUM LANGSIKTIG GJELD		**478 847**	**497 530**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 676	8 663
Leverandørgjeld		98 751	162 783
Påløpte renter		203	3 346
Påløpte avdrag		0	1 441
SUM KORTSIKTIG GJELD		**116 630**	**176 233**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 384 736**	**6 604 665**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025
Styret i Øraker Boligsameie

Henrik Sirnes /s/ Anders Idsø /s/ Christine Sørkedalen /s/

Erik Magnus Kongsgaard /s/ Victor Hafr /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	2 217 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 217 888**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger, ViaOBOS	25 023
SUM ANDRE INNTEKTER	**25 023**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 002.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 342.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-184 544
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 788
Søknad nye boder, ASPLAN VIAK AS	-1 992
Teknisk bistand, Millab Consult AS	-6 796
SUM KONSULENTHONORAR	**-202 120**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rehabilitering balkonger, Gast Entreprenør AS	-1 302 433
Byggfaglig spesialrådgivning balkonger, Opak AS	-130 324
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 432 757**
Drift/vedlikehold bygninger	-9 750
Drift/vedlikehold elektro	-102 468
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 332
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 058
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 044
Kostnader dugnader	-6 694
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 687 103**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-527 196
Feieavgift	-7 888
Renovasjonsavgift	-129 650
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-664 734**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 900
Container	-14 676
Annet driftsmateriale	-13 123
Renhold ved firmaer	-103 007
Snørydding	-38 244
Gressklipping	-42 406
Andre fremmede tjenester	-9 712
Trykksaker	-1 679
Andre kontorkostnader	-1 467
Porto	-1 075
Bank- og kortgebyr	-2 936
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-230 225**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 013
Renter av sparekonto i OBOS-banken	141 753
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66
SUM FINANSINNTEKTER	**152 832**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-38 722
Renter på leverandørgjeld	-57
SUM FINANSKOSTNADER	**-38 779**

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-605 000	
Nedbetalt tidligere	107 470	
Nedbetalt i år	18 683	
		-478 847
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-478 847**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 5414 **Selskapsnavn:** ØRAKER BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Styrets plan for balkongrehabilitering

Bakgrunn

Den 23. mars 2022 vedtok årsmøtet at balkongene i sameiet skulle rehabiliteres. Seksjonseierne ble pålagt å innbetale til sammen kr 7 300 000.

Vedtaket om balkongrehabilitering ble fulgt opp av styret gjennom inngåelse av rådgivningskontrakt med OPAK AS og Asplan Viak AS, og entreprisekontrakt med Gast entreprenør AS.

Gast skulle starte rehabiliteringene i mars 2023 og være ferdig i september samme år. På grunn av vesentlige forsinkelser og fordyrelser besluttet styret å avbestille halvparten av arbeidene. Seksjonseierne ble orientert om avbestillingen i informasjonsmøte 23. august 2023, samt oppslag på Vibbo samme dag.

Videre besluttet styret ikke å bestille bygging av balkongboder som ledd i det pågående rehabiliteringsprosjektet, da entreprenørens pristilbud var tilnærmet henholdsvis dobbelt og tredobbelt så høye som det prisestimatet som forelå da seksjonseierne bestilte bod og samtidig forpliktet seg til å dekke kostnaden med å få bodene bygget.

I årsmøte 24. april 2024 ble det truffet følgende vedtak vedrørende videreføring av rehabiliteringsarbeidene:

> «Styret bes utarbeide en plan for rehabilitering av gjenstående balkonger mm. i sameiet. Planen skal inneholde forslag til finansiering og fremdrift for arbeidene. Planen skal fremlegges for årsmøtet innen utgangen av 2024.»

Som følge av avbestillingen gjenstår det å rehabilitere balkongene på terrassesiden i nr. 37 og nr. 39 og balkongene på inngangssiden i nr. 41. Til sammen omfatter dette 21 terrasser og 10 balkonger.

Alternativer

Ved planlegging av de gjenstående arbeidene må det vurderes om arbeidene skal gjøres på samme måte og i samme omfang som rehabiliteringene som ble gjort i 2023, om det skal gjennomføres mer begrensede arbeider eller om balkongene skal rehabiliteres enkelt-/gruppevis når det oppstår konkrete skader som krever utbedring. Disse alternativene gjennomgås i det følgende:

- Alternativ A: Videreføre prosjektet som opprinnelig planlagt
- Alternativ B: Iverksette et redusert rehabiliteringsprosjekt

- Alternativ C: Avslutte prosjektet, og i stedet besørge vedlikehold når det oppstår konkrete skader som krever utbedring

Alternativ A: *Videreføre prosjektet som opprinnelig planlagt*

Dersom de gjenstående 21 terrassene og 10 balkongene skal rehabiliteres tilsvarende som det som ble gjort på de øvrige terrassene og balkongene i 2023, vil prosjektet omfatte i hovedsak følgende arbeidsoperasjoner:

1. Rive enkelte boder
2. Fjerne fliser og annen overflatebelegning
3. Fjerne påstøp på terrasser
4. Slipe betongoverflater (balkongundersider, skillevegger og søyler)
5. Reparere betongskader
6. Skifte ut korrodert armering
7. Realkalisere betongdekker
8. Legge hulkil i overgangen terrasse- / balkongdekke og yttervegg
9. Etablere takoppbygging på terrasser som støter til gavlvegg for å hindre vanninntrenging til underliggende boligrom
10. Legge nytt avrettingslag for sammenhengende fall fra yttervegg til renne.
11. Utbedre fall i renner
12. Sparkle slipte betongoverflater (balkongundersider, skillevegger og søyler)
13. Male slipte betongoverflater (balkongundersider, skillevegger og søyler)
14. Legge polyuretanbelegg på terrasse- og balkonggulv
15. Erstatte råttent tre i rekkverk, skillevegger og bæresøyler

Når kostnadene med disse arbeidene skal estimeres er det naturlig å ta utgangspunkt i det som ble betalt for de tilsvarende arbeidene som ble utført i 2023. Dette var

a) Samlet honorar til Gast for utført rehabilitering av terrasser og balkonger utgjorde kr 4 852 461. (Av dette er 300 000 kr holdt tilbake i påvente av at undersiden av balkongene skal bli malt ferdig.)
b) Utgifter til elektriker utgjorde kr 41 213.
c) Utbetalt honorar til OPAK utgjorde kr 1 120 057. Dette beløpet er mer enn dobbelt så høyt som budsjettert, som i all hovedsak skyldes problemene som oppsto vis a vis entreprenøren i utførelsesfasen. Ved en normal gjennomføring anslås det at honoraret ville vært på 600 000 kr.

Summen av postene a, b og c utgjør kr 5 493 674. I tillegg kommer prisstigning. I henhold til SSBs byggekostnadsindeks for boligblokk i alt var prisstigningen 5,5 % i perioden desember 2022 (tidspunktet for Gasts tilbud) til september 2024. Dersom tilsvarende prisstigning legges til grunn fra september 2024 til tyngdepunktet for utbetalingene sommeren 2026 blir kostnadene i pengeverdi på utbetalingstidspunktet kr 6 101 798.

Estimatet bør i tillegg ha en post for usikkerhet. Dersom denne settes til 20 % vil kostnadsestimatet utgjøre ca. 7,6 mill. kr. Se følgende oppstilling:

	Kr. inkl. mva.
Betongrehabilitering mm.	4 852 461
Elektroarbeider	41 213
Rådgivning / byggeledelse	600 000
Sum påløpte kostnader	5 493 674
Prisstigning 12-2022 til 09-2024 (ca 5,5 %)	304 062
Anslått prisstigning 09-2024 til 06-2026	304 062
Indeksert sum	6 101 798
Usikkerhet (20 %)	1 220 360
Sum estimat inkl. usikkerhet	7 626 220

Sameiet har p.t. kr 5 mill. i banken. Dersom kr 3 mill. av dette benyttes til rehabiliteringen gjenstår 4 mill. kr som enten kan lånefinansieres eller finansieres ved innskudd fra seksjonseierne. I sistnevnte tilfelle må seksjonseierne innbetale i gjennomsnitt (7,6 mill. – 3 mill.) / 43 = ca. kr 107 000. I tillegg kommer kostnader til ev. bygging av balkongboder og rehabilitering av plattinger for seksjonseierne i underetasjen i nr. 41.

Fordeler	*Ulemper*
• Balkongene i sameiet bringes til samme vedlikeholdsnivå • Balkongdekkene med tilhørende overflater blir i godt vedlikeholdt og god estetisk stand • Vedlikeholdsbehovet vil som utgangspunkt være ivaretatt på en enhetlig og langsiktig måte. • Byggetid og byggeulemper komprimeres sammenlignet med en oppdeling i flere mindre prosjekter	• Ny, stor innbetaling for sameierne • Store ulemper for beboerne i byggeperioden (tildekking av vinduer og dører, ikke mulig å benytte terrasse/balkong, byggestøy • Annet vedlikehold og andre oppgraderinger må vente • Svært krevende for styret å gjennomføre • Vanskelig å rekruttere styremedlemmer til å gjennomføre prosjektet • Høy prosjektrisiko (risiko for budsjettoverskridelser og forsinkelser)

Alternativ B: Iverksette et redusert rehabiliteringsprosjekt

Alternativ B innebærer et redusert rehabiliteringsprosjekt, som i praksis kan gjøres på to måter: uten realkalisering (betegnet Alternativ B1) eller etappevis (betegnet Alternativ B2).

Alternativ B1: *Fortsette rehabiliteringsprosjektet, men uten re-alkalisering*

Av de 15 arbeidsoperasjonene i Alternativ A er det bare punkt 7, realkalisering, som evt. kan tas ut. Øvrige arbeidsoperasjoner må anses som nødvendige dersom betongrehabilitering i det hele tatt skal utføres. Vederlaget til Gast for realkaliseringen som ble gjort i 2023 beløp seg til ca.

450 000 kr. I tillegg ble det betalt for kontroll fra OPAK som kan anslås til kr 30 000. Legges dette til grunn med et tillegg på 25 % for prisstigning og usikkerhet, vil besparelsen ved ikke å re-alkalisere utgjøre (450 000 + 30 000) * 1,25 = kr 600 000. Under de samme forutsetningene som under Alternativ A vil innbetalingen fra seksjonseierne da kunne reduseres til i gjennomsnitt (kr 7 mill – kr 3 mill) / 43 = ca. 93 000 kr.

Fordeler	*Ulemper*
• Som Alternativ A bortsett fra at vedlikeholdet ikke vil være ivaretatt over en like lang tidshorisont	• Som Alternativ A bortsett fra at den økonomiske belastningen for seksjonseierne blir noe lavere

Alternativ B2: *Fortsette rehabilitering, men etappevis i to eller tre prosjekter*

Alternativ B2 innebærer å fortsette balkongrehabiliteringen som opprinnelig planlagt (med eller uten realkalisering), men oppdelt i to eller tre etapper. F.eks.:

- Etappe 1 Terrassene i nr. 37
- Etappe 2 Terrassene i nr. 39
- Etappe 3 Balkongene i nr. 41

En evt. todeling kan gå ut på at etappe 1 og 2 gjennomføres samtidig, men at etappe 3 venter til senere.

Fordeler	*Ulemper*
• Kostnadene kan fordeles over lengre tid • Det blir lettere for styret å håndtere arbeidene • Lavere prosjektrisiko	• Vil sannsynligvis medføre noe tapt effektivitet, og dermed noe økte kostnader • Arbeidene vil samlet få lengre varighet, som betyr lengre periode med støy mv. • Annet vedlikehold og andre oppgraderinger må vente

Alternativ C: Avslutte prosjektet, og i stedet besørge vedlikehold når det oppstår konkrete skader som krever utbedring

Alternativ C innebærer at rehabiliteringsprosjektet ikke videreføres. I stedet vil balkongene inngå i styrets løpende vedlikeholdsansvar.

Rehabilitering vil da bli gjort basert på avdekkede skader. Beslutning om hvilke balkonger som skal rehabiliteres, samt når og hvordan arbeidene skal utføres, vil da baseres på visuell kontroll av balkongene og på utførte betongprøver.

Fordeler	*Ulemper*
• Kostnadene utsettes • Kan gjennomføres uten ekstra innbetalinger fra seksjonseierne • Styret kan rette oppmerksomheten mot andre oppgaver • Det blir rom for å utføre annet vedlikehold og andre utbedringer som det er behov for i sameiet • Redusert risiko for kostnadsoverskridelser • Det blir lettere for styret å håndtere arbeidene	• Omfanget av armeringskorrosjon og betongskader kan øke • Man mister stordriftsfordeler • Det vil kunne pågå betongrehabilitering i sameiet mer regelmessig

Styrets innstilling

I anbefalingen til årsmøtet har styret delt seg i et flertall på fire styremedlemmer og et mindretall på ett medlem.

Flertallets innstilling

Styret har fått faglig tilbakemelding om tilstanden til de gjenstående balkongene, og det er konkludert med at det ikke foreligger noen fare ved å utsette rehabiliteringen. På nåværende tidspunkt er det ikke påkrevd å gjennomføre utbedringen.

Rehabilitering har vært delvis begrunnet i estetiske hensyn (avskalling av maling etc.) og delvis at en vil forlenge levetiden med inntil 10 år. Rehabilitering er imidlertid ingen garanti mot skader, og det kan oppstå behov for vedlikehold av balkonger når som helst, også på balkonger som allerede er rehabilitert. Samlet anser styret at gevinstene er for små i forhold til de store kostnadene og belastningene det vil medføre å gjenoppta rehabiliteringsprosjektet, samt den svært høye risikoen for nye kostnadsoverskridelser og forsinkelser.

Etter styrets vurdering er det for høy risiko ved å videreføre det opprinnelige rehabiliteringsprosjektet. Prosjektet måtte avbrytes pga. svært store kostnadsoverskridelser og forsinkelser, og det må forventes at et nytt prosjekt vil bli krevende og at det kan bli konfliktfylt. Vi viser til at prosjektet var basert på et underlag utarbeidet av OPAK som hadde store mangler.

Øraker Boligsameie har flere andre store vedlikeholdsbehov, og dersom en gjenopptar balkongrehabiliteringsprosjektet vil det ikke være økonomisk og praktisk handlingsrom til å foreta annet større vedlikehold i mange år fremover.

Dersom det avdekkes behov for å rehabilitere en eller flere balkonger/terrasser, vil styret som en del av sitt løpende vedlikeholdsansvar sørge for utbedring enkeltvis eller gruppevis. Styret vil føre oversikt over når de ulike balkongene er vedlikeholdt.

Seksjonseierne har allerede betalt inn betydelige beløp for rehabilitering, til tross for at kun halvparten av balkongene er rehabilitert. Sameiet har p.t. ca. 4,7 mill. på sparekonto, samt et lån på ca. 500 000 med 7,8 % nominell rente. Styret foreslår på denne bakgrunn:

- Lånet i OBOS-banken innfris
- 2,5 mill. kr tilbakebetales til seksjonseierne i henhold til sameiebrøken
- Resterende beløp på sparekonto settes av til et vedlikeholdsfond

Forslag til vedtak

Styrets flertall foreslår at årsmøtet fatter følgende vedtak:

I. Balkongrehabiliteringsprosjektet videreføres ikke. Nødvendig vedlikehold av balkongene inngår i styrets løpende vedlikeholdsansvar og gjennomføres enkeltvis eller gruppevis når det anses påkrevet og hensiktsmessig. Det bygges ikke nye balkongboder og terrasseplattinger.

II. Sameiets lån i Obos-Banken AS innfris i sin helhet innen én (1) måned.

III. Kr 2 500 000 av innbetalingene som ble gjort i 2023 tilbakebetales seksjonseierne i henhold til sameierbrøken, innen én (1) måned.

IV. Det opprettes et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Mindretallets innstilling

Etter mindretallets syn bør balkongrehabiliteringene gjennomføres som opprinnelig planlagt, i samsvar med alternativ A ovenfor. Med dette alternativet oppnås et varig og enhetlig resultat. Etterfølgende vedlikeholdsbehov vil være begrenset til malerarbeid og vedlikehold av overflater. Dette alternativet gir også lavest kostnader for sameiet over tid, og minst byggeulemper for beboerne.

Prosjektet vil innebære stor arbeidsbelastning og stort ansvar for styret. På den annen side vil det avlaste fremtidig styrearbeid og gi større rom for ivaretakelse av andre oppgaver når prosjektet er gjennomført.

Arbeidene bør gjennomføres i sommerhalvåret. Det bør derfor tas sikte på å gjennomføre prosjektet i 2026, slik at styret får tilstrekkelig tid til å forberede arbeidene og til å kontrahere entreprenør.

Vedrørende balkongboder må det antas at det ikke lenger er et samlet ønske hos seksjonseierne dette gjelder til å opprettholde bestillingen av bod. Dette bør avklares før årsmøtet beslutter om bodene skal gjenoppbygges eller ikke. Mindretallet foreslår derfor å utsette beslutningen om dette til ordinært årsmøte i 2025.

Vedrørende finansiering foreslår mindretallet at styret jobber videre med kostnadsestimatet for arbeidene, som ledd i den videre forberedelsen av prosjektet, og at forslag til finansiering legges frem i ordinært årsmøte i 2025.

Styrets mindretall foreslår at årsmøtet fatter følgende vedtak:

I. Balkongrehabiliteringsprosjektet videreføres som opprinnelig planlagt, i samsvar med framleggets alternativ A.

II. Styret skal i ordinært årsmøte i 2025 fremlegge kostnadsestimat for prosjektet og forslag til finansiering.

III. Styret skal i ordinært årsmøte i 2025 fremlegge forslag vedrørende gjenoppbygging av balkongboder.

Oslo, den 08.11.2024

Styret i Øraker Boligsameie

Vedlegg:

- Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 23.3.2022
- Framlegg for ekstraordinært årsmøte, datert 15.2.2022
- Rehabiliteringsprosjektet – informasjon til seksjonseierne i ØBS, datert 23.8.2023
- Øraker boligsameie – sameierandeler

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for ØRAKER BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 984141173
Møtet ble avholdt 26. november kl. 18:00, Storstua, Sportsveien borettslag, Lysehagan 50.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kristina Bennin er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse avkryssing i fremmøteliste som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble Liv Alveberg og Magnus Kjelsås foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Plan for rehabilitering av balkonger

Årsmøtet skal vedta en plan for rehabilitering av balkongene i sameiet. Styrets redegjørelse, innstilling og forslag til vedtak fremgår av vedlagte saksframlegg med vedlegg.

I innstillingen til årsmøtet har styret delt seg i et flertall og et mindretall. Flertallet består av fire medlemmer og mindretallet av ett medlem.

Forslagene til vedtak nr. 1 til nr. 4 er flertallets forslag. Forslagene nr. 5 til nr. 7 er mindretallets forslag. Se saksframlegget der dette fremgår tydelig.

Ved votering må årsmøtet først ta stilling til om man skal vedta flertallets forslag nr. 1 eller mindretallets forslag nr. 5.

Dersom det i den første voteringen blir flertall for forslag nr. 1 bortfaller forslagene 6 og 7.

Dersom det i den første voteringen blir flertall for forslag nr. 5 bortfaller forslagene 2 til 4.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
I. Balkongrehabiliteringsprosjektet videreføres ikke. Nødvendig vedlikehold av balkongene inngår i styrets løpende vedlikeholdsansvar og gjennomføres enkeltvis eller gruppevis når det anses påkrevet og hensiktsmessig. Det bygges ikke nye balkongboder og terrasseplattinger.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
II. Sameiets lån i Obos-Banken AS innfris i sin helhet innen én (1) måned.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
III. Kr 2 500 000 av innbetalingene som ble gjort i 2023 tilbakebetales seksjonseierne i henhold til sameierbrøken, innen én (1) måned.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:
IV. Det opprettes et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 5:
I. Balkongrehabiliteringsprosjektet videreføres som opprinnelig planlagt, i samsvar med framleggets alternativ A.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 6:
II. Styret skal i ordinært årsmøte i 2025 fremlegge kostnadsestimat for prosjektet og forslag til finansiering.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 7:
III. Styret skal i ordinært årsmøte i 2025 fremlegge forslag vedrørende gjenoppbygging av balkongboder.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 8:

Anne Kristin Udgård fremsatte benkeforslag: Hele saken utsettes til det ordinære årsmøtet. Styret skal fremlegge en vedlikeholdsrapport for sameiets bygningsmasse

✓ **Vedtatt. Forslag 1 og 5 ble stemt over og ingen av forslagene fikk flertall, da det var 16 stemmer for hvert forslag .Årsmøtet ønsket ikke loddtrekning og det ble i stedet fremsatt et utsettelsesforslag, forslag 8, som fikk 25 av de avgitte stemmene**

Protokollen er digitalt signert av:

Møteleder
Navn: Kristina Bennin /s/

Protokollvitner
Navn: Liv Jannike Alveberg /s/
Navn: Magnus Kjelsaas /s/

FERDIGATTEST
BYGGETEGNING

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40
OV/LO

Oslo, den
9. januar 1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.10/bnr.839, Sponhoggveien 37 A-B, 0284 Oslo 2

Journalnr.
81/2198

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
4.6.86

Bygningens art
Boligblokk m/garasje

Byggherre
Ing. T. Furuholmen, Postboks 5101 - Majorstua, 0301 Oslo 3

Byggemelder
Ark. T. Furuholmen, Karl Johans gate 39, Oslo 1

Ansvarshavende
Dir. Nils O. Andresen, Postboks 5101 - Majorstua, 0301 Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

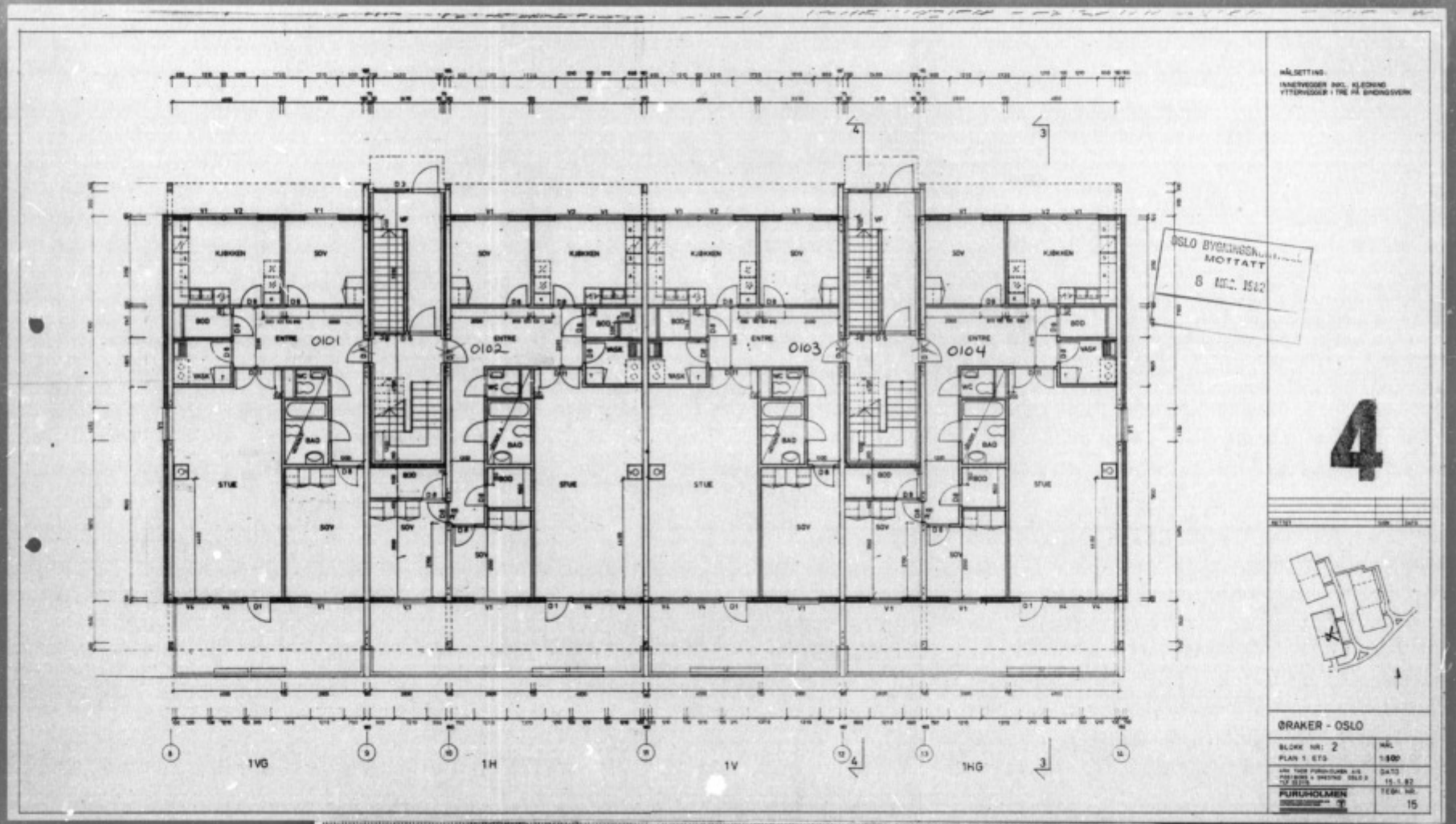
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

4.0 M. ANDVORD



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

AREALBEKREFTELSE REG. KART M/BEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristin Mohn
SPONHOGGVEIEN 37B

Dato: 24.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515992
8653641

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 839

Vi viser til bestilling av 20250724 for SPONHOGGVEIEN 37B.

GNR. 10 BNR. 839

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.12.1971.

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

9596 m²

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

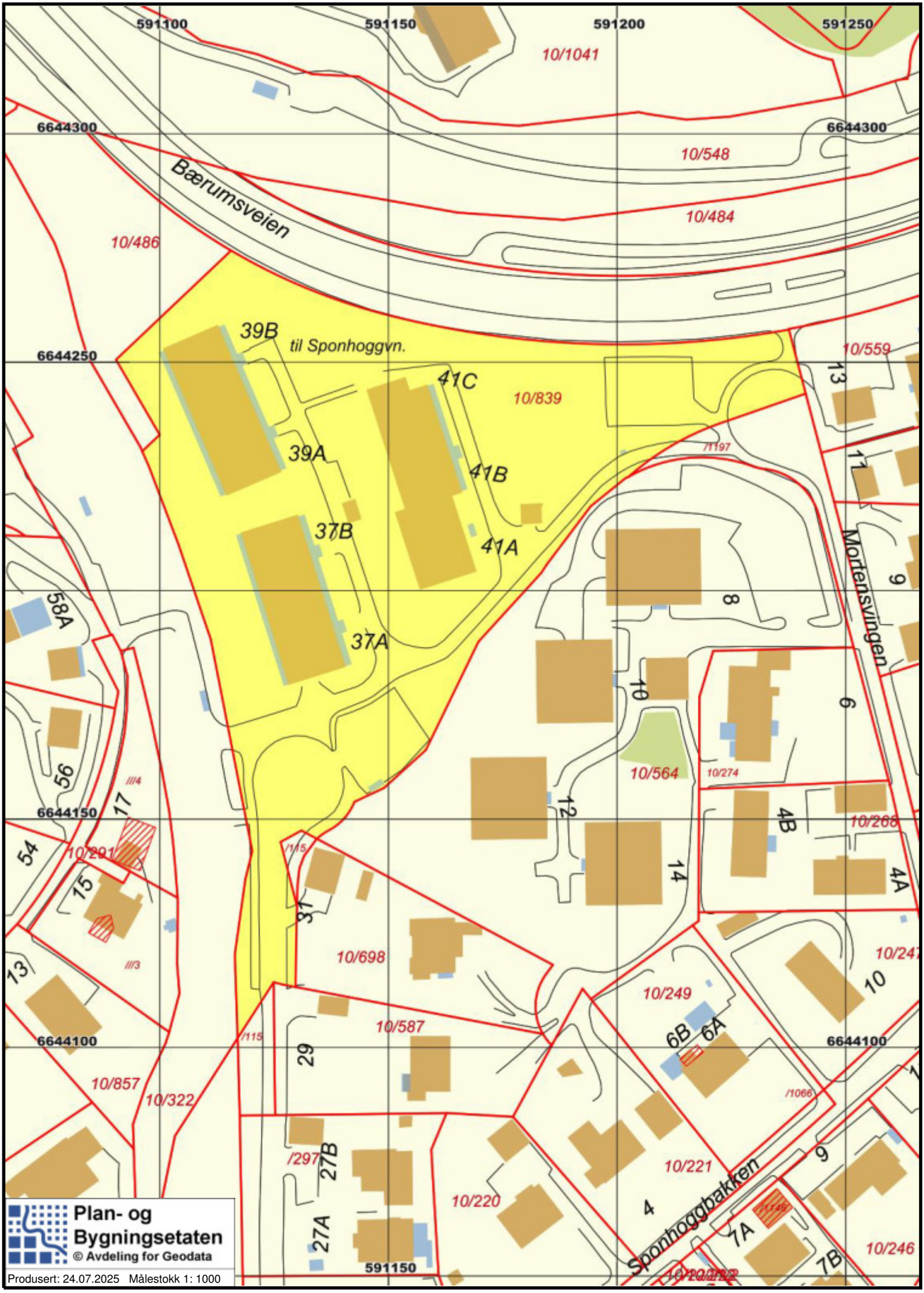
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

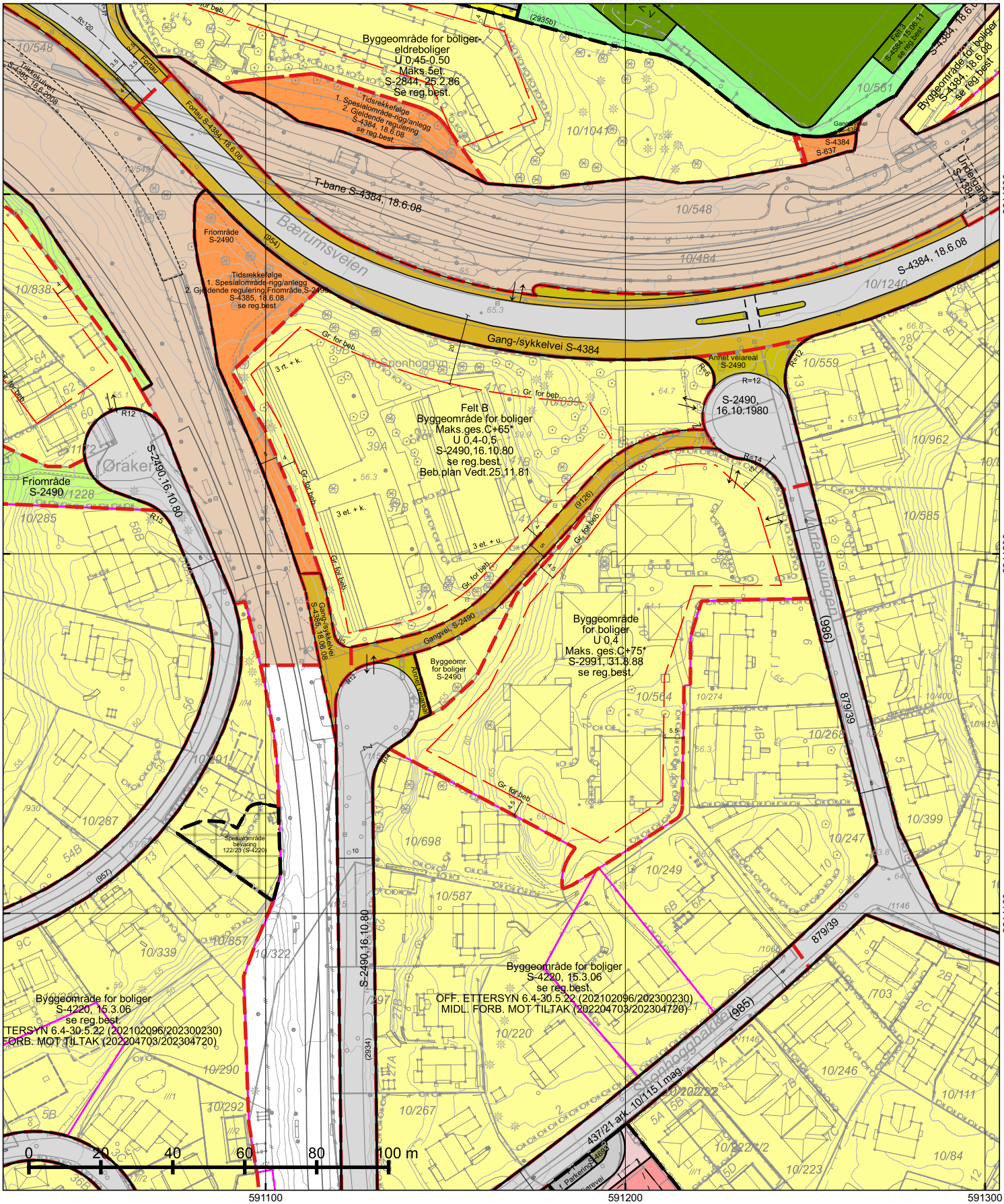
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 24.07.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145963/ 86515992
Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3004502
Adresse: SPONHOGGVEIEN 37B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/839

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
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1430 - Idrettsstadion
- 2011 - Kjøreveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde

- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145963/ 86515992
Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3004502
Adresse: SPONHOGGVEIEN 37B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/839

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: 24.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145963/86515992
Deres ref.: 17752/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2490

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 10,bnr. 838 og 839 m.fl., Øraker, som reguleres til byggeområde for boliger, friområde og trafikkområde.

Vedtaksdato: 16.10.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001604
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V251181, V091282

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 10, BNR. 838 OG 839 M. FL., ØRAKER, SOM REGULERES TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRIOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDE, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- friområde
- trafikkområde

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger kan i felt A oppføres småhus med en utnyttelsesgrad på 0,20 - 0,30. I felt B kan oppføres tett boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 0,40 - 0,50. Gesimshøyden skal innenfor felt B ikke overstige kote + 65, og bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer.

§ 4. Det skal opparbeides minst 1,0 bilplass pr. leilighet i bebyggelsen eller under terreng. I tillegg skal det avsettes plass for 1,0 biler pr. leilighet.

§ 5. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for hvert enkelt felt.

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta (jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo). Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon.

§ 7. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan må det redegjøres for støyforebyggende tiltak som tilfredsstiller helserådets krav. Disse tiltak må gjennomføres senest innen ferdigstillelse av boligene.

Oslo

S-4385

Kulvert for Lilleakerbanen ved Øraker. Regulert til offentlig trafikkområde og friområde

Vedtaksdato: 18.06.2008

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200705639

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200705639

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KULVERT FOR LILLEAKERBANEN, Gnr. 10, bnr. 322 m fler.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kart nr. BIS-200705639, datert 04.10.2007 og revidert 01.02.2008.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
-offentlig trafikkområde: gang-/sykkelvei, sporvei, T-bane, trikkekulvert
-friområde – park
-områder regulert i tidsrekkefølge:
1. spesialområde – rigg/anlegg
2. gjeldende regulering

§ 3. Offentlig trafikkområde
Det tillates etablert støttemurer for ny kulvert. Det tillates etablert signalhytte.

§ 4. Områder regulert i tidsrekkefølge
1. Spesialområde: rigg/anlegg
   Området tillates midlertidig brukt til anleggsområde for bygging av kulvert for Lilleakerbanen. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. Stiforbindelse mellom Bærumsveien og Øraker stasjon skal bevares eller reetableres.
2. Gjeldende regulering
   Området skal være tilbakeført til opprinnelig bruk innen 1 år etter anleggsperioden er avsluttet.

§ 5. Terreng og beplantning
Plan for terrengbearbeiding, bevaring av lokalt viktige terrengformer og trær samt ny beplantning innenfor planområdet skal godkjennes før det gis rammetillatelse.

Oslo

V251181

Med henvisn.til reguleringsbestemmelsene tilknyttet regulerings- planen for området,godkjenner byplansjefen forslag til beb.plan. for området som vist på kart journalstemplet Oslo byplankontor 8.5.81.

V251181 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.11.1981
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198102909
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Endret ges. og etasjeantall.
Knytning(er) mot andre planer: S-2490

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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.



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:
Sponhoggveien 37B
Gnr. 10 Bnr. 839 Snr. 14 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
117-25-0095

Meglerforetak: Scenario Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Kristin Mohn

Telefon / Mobil: 22 51 06 50 / 99 36 20 00

E-post: kristin.mohn@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater

Notater

Notater