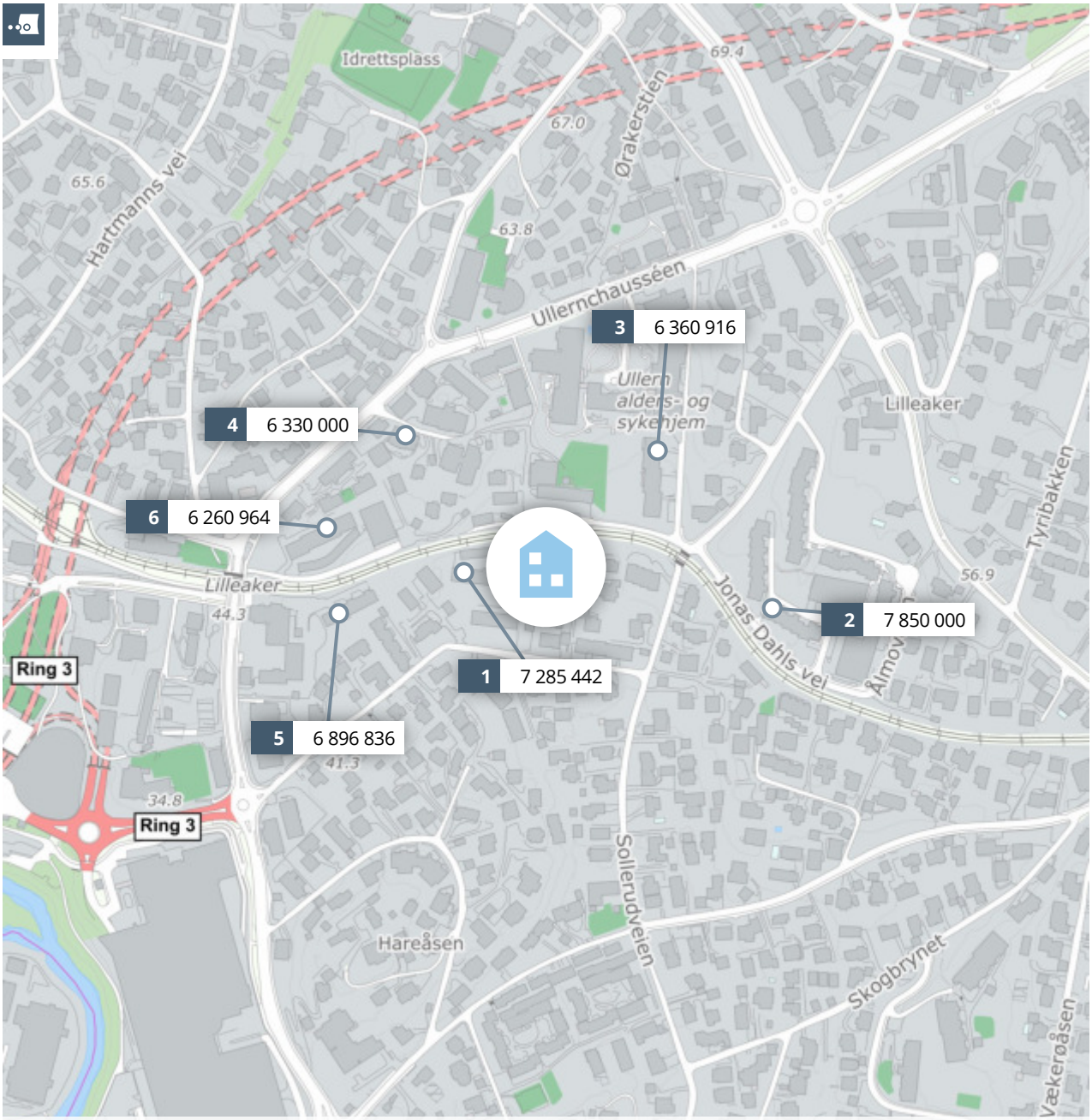
OMBERGVEIEN 22B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Energiattest
Meglerbrev
Årsberetning 2024
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart
Regulering
Arealbekreftelse
Ferdigattest
Byggetegninger
Formuesverdi
Seksjonering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OMBERGVEIEN 22 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 08.04.2025

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: Nicolai Valset.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ombergveien 22 B, 0283 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 10 BNR 156 FNR 0 SNR 40 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LYSAKER

Verdivurdert til

5 970 000

28 990	5 998 990	82 192
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	7 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	5 046
Formue	14 969
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ombergveien 14 74 m² 1968 3. etg 2 sov	16.10.2023	6 750 000	**7 250 000**	35 442	7 285 442	**98 452**
2 Sollerudveien 33 F 87 m² 1970 2. etg 2 sov	11.06.2024	7 800 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**90 230**
3 Jonas Dahls vei 43 63 m² 1975 1. etg 2 sov	21.10.2024	5 890 000	**6 160 000**	200 916	6 360 916	**100 967**
4 Lilleakerveien 39 D 65 m² 1994 1. etg 2 sov	06.11.2024	6 390 000	**6 330 000**	0	6 330 000	**97 385**
5 Lilleakerveien 31 B 73 m² 1966 4. etg 3 sov	15.03.2025	6 300 000	**6 830 000**	66 836	6 896 836	**94 477**
6 Lilleakerveien 33 C 70 m² 1962 3. etg 2 sov	17.06.2024	6 100 000	**5 800 000**	460 964	6 260 964	**89 442**

Ombergveien 22b er arealeffektiv og attraktiv lys 3(4) roms selveierleilighet i 3 etg. Leiligheten har en eldre standard, men fremstår som godt vedlikeholdt og romslig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Leiligheten inneholder entré med fliser, varmekabler og skyvedørsgarderobe, romslig kjøkken, toalettrom, hovedsoverom med innebygde garderobeskap, baderom, soverom 2 med innebygde garderobeskap og stor stue med åpen peis og utgang sørvendt og solrik flislagt balkong på ca 4 kvm med markise og lys.

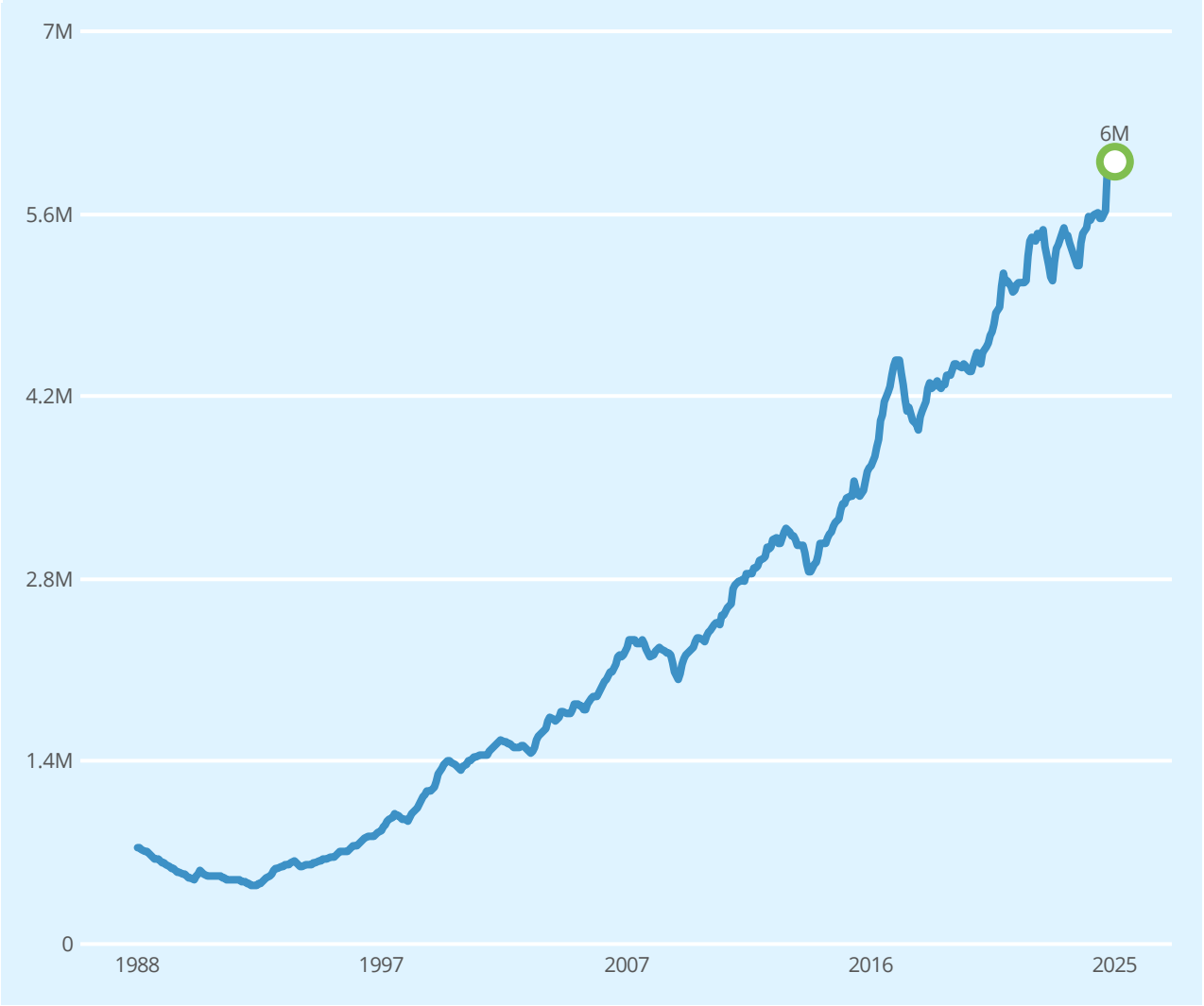
Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligstrøk på Lilleaker/Øraker, vest i Oslo. Beliggenheten er svært attraktiv, med kort vei til alt.

Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.07.2023		05.07.2023	-	3 000 000	-	3 000 000	2
07.05.2009		07.05.2009	-	1 285 914	-	1 285 914	3
17.07.2007		17.07.2007	-	1 285 914	-	1 285 914	3
17.08.1989		17.08.1989	-	885 000	-	885 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Siste omsetning registret for seksjonen i juli 2023 på 3 mill var i forbindelse med at sameiet kjøpte ut tomten. Siste omsetning var således ikke et fritt markedssalg.

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

Leiligheter til salgs i LYSAKER grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

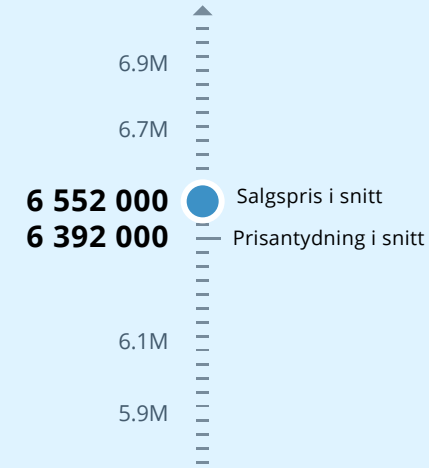


Annonsene har i snitt ligget ute i

123
dager

Leiligheter solgt i LYSAKER grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

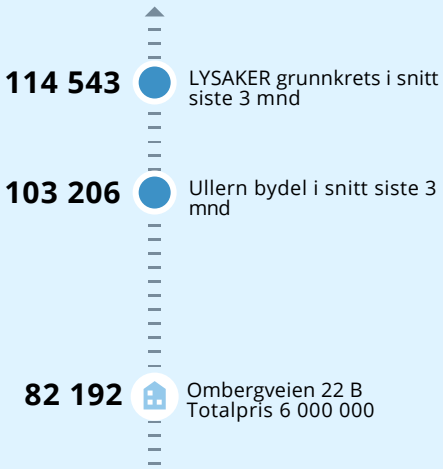


Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250253

Selger 1 navn
Bjørg Dagny Tveiten

Gateadresse
Ombergveien 22B

Poststed	Postnr
OSLO	0283

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: 1989

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 45

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250253

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble berørt av en lekkasje fra taknedløp i vegg i gamgen mot nabo i 2019. Forsikringssak for sameiet. Utbedret. Siden fikk blokken nytt tak i anslagsvis 2022.

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

Beskrivelse: Jeg ser det har vært satt opp noen bokser på bakken fra tid til annen. Har aldri sett en eneste mus eller rotte eller maur så lenge jeg har bodd her

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet innmat i sikringsskap 2018

Arbeid utført av: ing.Hans Becker

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utført mindre utbedringer iht kontrollrapport fra Hafslund (såkalt 20 års kontroll) i 2008. Sluttkontroll/samsvarsvurdering foreligger fra Røa Elektriske

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250253

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet besluttet rehabilitering av fasadene i hele sameiet. Nye trefronter med beslag på toppen på balkongene.2022. Maling av alle yttervegger, rundt alle vinduer. Ny trevegg i fronten av alle oppgangene For egne regning bestilte jeg også nytt flisgulv på balkongen av samme firma.
Arbeid utført av	Malercompagniet Oslo AS

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

Beskrivelse	Jeg er usikker på dette. Styret i sameiet el forretningsfører OBOS bør vite om det fins dokumentasjon på dette

21.1 Radonmåling

År	2020
Verdi	kan ikke svare på dette. Årstall er anslag/usikkert

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250253

Tilleggskommentar

Kopi av Dokumenter vedrørende oppgraderinger i leiligheten kan formidles til kjøper fra selger Henvendelse vedr. dokumenter vedrørende vedlikehold av bygningen bør rettes til styret i Ombergveien boligsameie eller sameiets forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning Sameiet er forsikret i Gjensidige med polise nr 82701576

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250253

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørg Dagny Tveiten	717abb9876af2f515eec9535546bfb7f57bbe644	01.04.2025 15:28:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

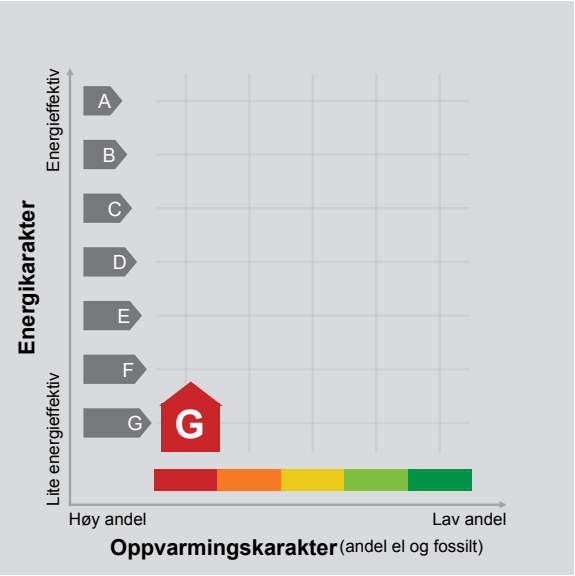
Document reference: 159250253

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ombergveien 22B
Postnummer	0283
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	156
Seksjonsnummer	40
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81322058
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-101063
Dato	02.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Montering av peisinnsats i åpen peis
- Fyr riktig med ved
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

MEGLERBREV

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere
v/Nicolai Valset

Deres ref.: 8416581 Vår ref.: 7926-1-40 Dato: 01.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bs Ombergveien 14-16-18 Og 22
Organisasjonsnr:	971290587
Seksjonseier:	Tveiten, Bjørg Dagny
Medeier:	
Leilighetsnummer:	40
Adresse:	Ombergveien 22 B, 0283 OSLO
Seksjonsnummer:	40
Gnr.	10
Bnr.	156

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 82701576.
- 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.

Seksjonen kan ikke overdras til juridisk person, se vedtektene. Garasje: se vedtektene. Sameiet har 3 garasjebygninger med til sammen 42 atskilte garasjer. Til hver seksjon hører 1 garasje. Garasjene ble fordelt til seksjonene ved innflytting i blokkene i 1968-69. Styregodkjenning: Av fremfestekontrakt punkt 7. følger det at seksjonseier kan overdra leiligheten, men den nye innehaveren må godkjennes av styret. Styregodkjenning må sendes inn som hjelpedokument ved tinglysning av skjøte. Dette krever signert samtykke fra styrets leder og et styremedlem. Styrets mail: ombergveien@styrerommet.no Hver seksjon disponerer 2 kjellerboder pluss en <<nettingbod>> (tidligere felles kjølerom). Bodene skal være merket med leilighetens seksjonsnummer. Merkingen bør være med sort tusj. I hver blokk/kjeller finnes et fellesvaskeri Sameiet er i ferd med å etablere infrastuktur for elbil-ladeanlegg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208125710
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,65%
Restsaldo	1 224 738,00
Innfrielsesdato:	30.06.2029
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: 5 046,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 046,00	

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:	646,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 445,-
Annen formue:	14 969,-
Gjeld:	28 990,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208125710
Restsaldo:	28 079,46
Kapitalkostnader:	637,51

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 28 079,46,-, 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 Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@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/Marija Hatteberg, e-post: ombergveien@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

ÅRSBERETNING 2024



Årsmøte 2024

7926 Bs Ombergveien 14-16-18 og 22

OBOS

Til seksjonseierne i Bs Ombergveien 14-16-18 og 22

Velkommen til ordinært årsmøte 2024 tirsdag 30. april 2024 kl. 18.30. Møtet holdes i Kajalund boliganlegg/Peisestuen Sollerudveien 37, 0283 Oslo

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjoner og velge det styret som skal forvalte Bs Ombergveien 14-16-18 og 22 det kommende året.

Alle seksjonseiere har rett til å delta, uttale seg og stemme. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg. Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig, men i henhold til våre vedtekter kan ingen representere mer enn 2 seksjoner i tillegg til sin egen. Ved skriftlig votering skal en fullmektig levere inn en stemmeseddel for hver fullmakt.

Registreringsblanketten som følger vedlagt, må fylles ut og leveres ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Bs Ombergveien 14-16-18 og 22
avholdes 30. April 2024 kl. 18:30 i
Kajalund boliganlegg/Peisestuen Sollerudveien 37, 0283 Oslo .

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Godkjenning av møteinnkallingen
B) Valg av møteleder
C) Godkjenning av de stemmeberettigede
D) Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier til protokollvitne sammen med styreleder
E) Valg av to stemmevitner

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Styrets innstilling til styrehonorar for 2023

5. INNKOMNE FORSLAG
A) Endring i Vedtektenes Pkt. I Generelt, annet avsnitt og sletting av tredje avsnitt
B) Utstedelse av eksklusiv bruksrett til garasjene som tillegg til vedtektene
C) Igangsette undersøkelse for å vurdere nedgravde avfallsløsninger

6. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 1 varamedlem for 2 år
B) Valg av 2 medlemmer i valgkomitéen for 1 år

Oslo, 20.03.2024

Styret i Bs Ombergveien 14-16-18 og 22

Helge Ottosen Line Røvik Svein-Helge Lea Maria Sporsheim

1. KONSTITUERING

Sak A
Godkjenning av møteinnkallingen
Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på
Forslag til vedtak: Møteinnkallingen godkjennes

Sak B
Valg av møteleder
Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Bjørn Amble fra OBOS velges som møteleder

Sak C
Godkjenning av de stemmeberettigede
Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Det ble foreslått å godkjenne de stemmeberettigede
Forslag til vedtak: De stemmeberettigede er godkjent

Sak D
Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier til protokollvitne sammen med styreleder
Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Forslag til vedtak: Bjørn Amble fra OBOS ble valgt til å føre protokoll og Eira Kjernlie ble valgt til å signere protokollen sammen med styreleder

Sak E
Valg av to stemmevitner
Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Valg av to seksjonseiere til å kontrollere opptellingen av stemmene
Forslag til vedtak: Stine Velle, og Sigrid Kvalvaag ble valgt til stemmevitner

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023
(Årsrapporten er vedlagt på neste side)

Forslag til vedtak: Årsrapport 2023 er gjennomgått og godkjennes slik den foreligger.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
(Årsrapporten med årsregnskapet er vedlagt på neste side)

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 godkjennes, og budsjett for 2024 er tatt til orientering.
Det foreslås overføring av årets resultat til egenkapital.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Ottosen	Ombergveien 14 A
Styremedlem	Svein-Helge Lea	Ombergveien 14 A
Styremedlem	Line Røvik	Ombergveien 14 A
Styremedlem	Maria Sporsheim	Ombergveien 16
Varamedlem	Romena Paulaskaite Hagen	Ombergveien 22 C

Valgkomiteen

Solveig Grenness	Ombergveien 14 B
Stine Velle	Ombergveien 22 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Bs Ombergveien 14-16-18 og 22
Sameiet består av 42 seksjoner.
Bs Ombergveien 14-16-18 og 22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971290587, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Ombergveien 14
Ombergveien 16
Ombergveien 18
Ombergveien 22

Gårds- og bruksnummer:
10 156

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

Bs Ombergveien 14-16-18 og 22 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisorselskap er Revisorkonsult AS

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 styremøter

Styret har sendt ut 6 styremeldinger til beboerne

Styret har organisert 1 dugnad

Styret har fått utført felling av trær og beskjæringer av hekker i grøntområdet.

Styret har fått fjernet berberishekkene på nordsiden av blokkene og plantet nye buskplanter

Styret har inngått avtale med et nytt vaktmesterselskap

Styret har hatt løpende oppfølging av leverandører, eksempelvis oppfølging av vaktmester

Styret har fått skiftet ut 3 defekte varmtvannsberedere i nr. 14 og døren til berederrommet

Styret har gjennomført kjøpet av festetomten og fått tinglyst eierskiftet

Styret har arrangert et ekstraordinært årsmøte om skifte av revisorselskap

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling, som ble vedtatt på årsmøte i 2023.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak postene konsulenthonorar, og drift & vedlikehold.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 381 872.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Ombergveien 14-16-18 og 22.

Lån

Bs Ombergveien 14-16-18 og 22 har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.07.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Boligsameie Ombergveien 14-16-18 OG 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameie Ombergveien 14-16-18 OG 22 sitt årsregnskap som viser et positivt årsresultat på kr 1 772 192. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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 selskapets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 65GWA-N1SXF-HN3ZO-D7WEL-NEEFE-LNESE

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Tynset, 18. april 2024
Revisorkonsult AS

Ola Arne Røsteggen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 65GWA-N1SXF-HN3ZO-D7WEL-NEEFE-LNESE

BOLIGSAMEIE OMBERGVEIEN 14-16-18 OG 22
ORG.NR. 971 290 587, KUNDENR. 7926

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 338 515	1 979 507	2 158 000	2 545 000
Ladeinntekter EL-bil		24 838	11 243	20 000	20 000
Andre inntekter	3	1 643 758	5 169 621	21 500	21 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 007 111**	**7 160 370**	**2 199 500**	**2 586 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 254	-12 408	-13 400	-13 400
Styrehonorar	5	-94 000	-88 000	-94 000	-94 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-15 438	-22 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-89 063	-85 625	-90 500	-93 500
Konsulenthonorar	7	-200 767	-134 748	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-369 821	-6 962 158	-265 000	-300 000
Forsikringer		-209 561	-189 234	-215 000	-230 000
Festeavgift		-55 299	-107 099	-115 000	0
Kommunale avgifter	9	-442 520	-371 550	-425 400	-528 100
Energi/fyring		-199 830	-248 004	-250 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 688	-223 778	-230 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-270 993	-267 214	-293 500	-321 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 200 296**	**-8 705 257**	**-2 053 800**	**-2 112 500**
DRIFTSRESULTAT		**1 806 815**	**-1 544 887**	**145 700**	**474 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 752	28 379	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-60 375	0	0	-105 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-34 623**	**28 379**	**10 000**	**-95 000**
ÅRSRESULTAT		**1 772 192**	**-1 516 508**	**155 700**	**379 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 772 192	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-991 247		
Fra takfond		0	-525 261		

BOLIGSAMEIE OMBERGVEIEN 14-16-18 OG 22
ORG.NR. 971 290 587, KUNDENR. 7926
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt	13	4 397 130	1 321 545
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 397 130**	**1 321 545**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		192	51
Forskuddsbetalte kostnader		231 794	201 736
Driftskonto OBOS-banken		177 693	71 401
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1	1
Sparekonto OBOS-banken		85 587	83 334
Sparekonto OBOS-banken II		352	32 177
SUM OMLØPSMIDLER		**495 619**	**388 700**
SUM EIENDELER		**4 892 749**	**1 710 244**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 287 610	1 515 419
SUM EGENKAPITAL	**14**	**3 287 610**	**1 515 419**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 491 391	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 491 391**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 675	29 716
Leverandørgjeld		29 811	165 110
Påløpte renter		9 919	0
Påløpte avdrag		18 342	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**113 747**	**194 826**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 892 749**	**1 710 244**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 18.04.2024
Styret i Boligsameie Ombergveien 14-16-18 Og 22

Helge Ottosen/s/ Svein-helge Lea/s/ Line Røvik/s/

Maria Sporsheim/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 323 692
Ekstra kjellerbod	27 159
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 350 851**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-12 336
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 338 515**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Vaskeri-inntekter	19 848
Administrasjonsgebyr	3 410
Ekstraordinær kapitalinnkalling	1 620 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 643 758**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 254
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 254**

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 2022/2023, og er på kr 94 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-190 582
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 185
SUM KONSULENTHONORAR	**-200 767**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	10 167
Drift/vedlikehold VVS	-125 074
Drift/vedlikehold elektro	-67 820
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-168 882
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 499
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 713
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-369 821**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-327 865
Feieavgift	-5 355
Renovasjonsavgift	-109 300
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-442 520**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 250
Container	-10 762
Lyspærer og sikringer	-1 597
Vaktmestertjenester	-153 636
Renhold ved firmaer	-60 205
Snørydding	-15 944
Gressklipping	-18 726
Andre fremmede tjenester	-566
Kontor- og datarekvisita	-1 007
Trykksaker	-1 804
Andre kontorkostnader	-679
Porto	-860
Bank- og kortgebyr	-3 028
Velferdskostnader	-930
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-270 993**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 447
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 605
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	301
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 399
SUM FINANSINNTEKTER	**25 752**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-60 148
Renter på leverandørgjeld	-227
SUM FINANSKOSTNADER	**-60 375**

NOTE: 13
TOMT

Tomt pr. 31.12.22	1 321 545
Kjøp av tomt 2023	3 075 585
SUM TOMT	**4 397 130**

NOTE: 14
EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 31.12.2022	1 515 419	
Årets resultat, overført opptjent egenkapital	1 772 192	
Sum opptjent egenkapital 31.12.2023		3 287 610
SUM EGENKAPITAL		**3 287 610**

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,50 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2023	-1 600 000	
Nedbetalt i år	108 609	
		-1 491 391
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 491 391**

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets innstilling til styrehonorar for 2023 er på totalt kr. 94.000

5. INNKOMNE FORSLAG

A)

Endring i Vedtektenes Pkt. I Generelt, annet avsnitt og sletting av tredje avsnitt

Forslag: Vedtektenes pkt. I GENERELT, annet avsnitt, endres til «Tomten - gnr. 10,

bnr. 156 eies av sameiet». Tredje avsnitt slettes.

Forslagstiller: Styret

Krav til flertall: 2/3 flertall

Saksinformasjon: Dette er en nødvendig endring i vedtektene som følge av at sameiet i juli 2023 kjøpte den siste halvdelen av festetomten.

Forslagstillers forslag til vedtak: Vedtektenes pkt. I GENERELT, annet avsnitt endres til

«Tomten - gnr. 10, bnr. 156 eies av sameiet». Tredje avsnitt slettes.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

B)

Utstedelse av eksklusiv bruksrett til garasjene som tillegg til vedtektene

Forslag til vedtak: Det utstedes eksklusiv bruksrett iht. dagens fordeling av garasjer i 30 år. Oversikt lages av styret hvor boligseksjon og tilhørende garasje spesifiseres. Dette legges som et tillegg til vedtektene.

På et egnet sted i vedtektene tillegges følgende: «Årsmøtet vedtar (dato) å gi eksklusiv enerett til bruk av garasjene i 30 år iht. egen oversikt.»

Forslagstiller: Aleksander Wærenskjold

Krav til flertall: 2/3 flertall

Saksinformasjon: I dagens vedtekter og husholdningsregler nevnes det ikke hvilken garasjeplass som tilhører hvilken seksjon. Det beskrives i dokumentet «Generell informasjon om sameiet» at «til hver seksjon følger 1 garasje», men ikke hvilken garasje.

Per definisjon er alt utenfor leilighetene (boligseksjonen) fellesareal. I praksis betyr dette at samtlige seksjonseiere i teorien kan kreve å benytte naboens garasje om ønskelig eller ved behov. Dette gjelder også bodene.

Innsender er bekjent med at det er et kart som gir oversikt over hvilken garasje som tilhører hvilken seksjon, men informasjonen i kartet bør formuleres og reguleres av vedtektene i tråd med økt privatisering og tilpasning av garasjene (f.eks. hyller, vegger, ladebokser til el-bil).

I tråd med at det stadig stilles strengere krav til eiendomsmeglere rundt informasjon om bolig/boligselskap ved salg, og at bankene stadig trenger mer dokumentasjon på det de skal finansiere mulige kjøpere – er det i vår felles interesse å unngå tvil om «akkurat denne» garasjen faktisk følger boligen – noe en potensiell kjøper i dag i teorien ikke har garanti for.

En eksklusiv bruksrett må vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall, og oversikt over tilknytning mellom rekke, garasjenummer og seksjon må fremkomme som et tillegg til vedtektene. Slik bruksrett kan maks gis i 30 år. Dersom to seksjoner på et senere tidspunkt ønsker å bytte garasje er det tilstrekkelig at tillegget oppdateres og at det føres en åpen logg over samtlige endringer/bytter.

Forslagsstilleres forslag til vedtak: Det utstedes eksklusiv bruksrett iht. dagens fordeling av garasjer i 30 år. Oversikt lages av styret hvor boligseksjon og tilhørende garasje spesifiseres. Dette legges som et tillegg til vedtektene.

På egnet sted i vedtektene tilleggs følgende: «Årsmøtet vedtar (dato) å gi eksklusiv enerett til bruk av garasjene i 30 år iht. egen oversikt.»

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

C)

Igangsette undersøkelse for å vurdere nedgravde avfallsløsninger

Forslag til vedtak: Styret bes igangsette undersøkelser for å se på mulighetene for nedgravde avfallsløsninger i sameiet og komme tilbake til seksjonseierne med informasjon om dette senest årsmøtet 2025.

Forslagstiller: Aleksander Wærenskjold

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Saksinformasjon: Tiden er moden for å kartlegge mulighetene for å oppgradere dagens avfallssituasjon. Nedgravde avfallsløsninger vil bidra til å heve det visuelle uttrykket i våre fellesområder utendørs, de redusere risiko for skadedyr og forsøpling pga. overflytende beholdere og vil ikke kreve tømming like ofte som dagens løsning.

Forslagstillers forslag til vedtak: Styret bes igangsette undersøkelser for å se på mulighetene for nedgravde avfallsløsninger i sameiet og komme tilbake til seksjonseierne med informasjon om dette senest årsmøtet 2025.

Styrets innstilling: Styret har allerede undersøkt en løsning med nedgravde avfallsbrønner og konkludert med at den avfallsløsningen vi har i dag bør beholdes. Vi mener derfor at det ikke er behov for en ny utredning om denne saken. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Styret har vært i kontakt med en av de største entreprenørene på området og fått et pristilbud fra dem, vært i kontakt med Renovasjonsetaten og forhørt oss om søppeltømming, tømmekostnader og krav som stilles til slike løsninger og besiktiget installerte nedgravde avfallsbrønner i borettslag og hatt kontakt med beboere der.

Nedsenkede avfallsbrønner må plasseres ved siden av innkjøringsveiene et sted hvor det er lett å komme til for tømmebilene. Ved valg av sted må man ta hensyn til tilgjengelighet for beboerne, lagring av snø ved snømåkingen, og hindringer i grunnen som f.eks. vann- og avløpsrør og kummer. Dette innebærer høyst sannsynlig at området mellom garasjerekke 14 og 22 som benyttes i dag ikke kan brukes til nedgravde avfallsbrønner fordi det ligger kummer og vann- og avløpsrør under bakken på dette området. Den beste plasseringen vil sannsynligvis være på vestre gavlside av blokk nr. 22.



Fordelene med nedgravde avfallsbrønner er at de ser fine ut og krever betydelig mindre plass enn overflatecontainere.

Ulempene er at de er kostbare å etablere og at de løpende tømmekostnadene vil bli høyere.

Vi har fått et prisanslag på opp mot kr. 500.000 inkl. mva. i etableringskostnad for to nedsenkede avfallscontainere ferdig oppsatt, en for restavfall og en for papp- og papiravfall. Renovasjonsetaten stiller også et minimumskrav til størrelsen på restavfallscontaineren, noe som innebærer at vi vil få en årlig merkostnad på søppelhentingen på ca. kr. 10.000.

Renovasjonsetaten opplyser at de ikke har planer om å påby nedgravde avfallsbrønner. De planlegger imidlertid å stille krav til at matavfall skilles ut fra restavfallet for alle typer containere i fremtiden, og samles i egne overflatecontainere. Derved vil lukt fra matavfall ikke bli borte ved etablering av nedgravde avfallsbrønner.

Erfaringene fra andre brukere med nedsenkede avfallsbrønner er delte. Kastingen av restavfall går stort sett greit selv om inntaksluken har en begrenset størrelse. Det er mulig å stappe inn store bæreposer, men ikke avfallssekker. Når det gjelder papp- og papiravfall er utfordringene betydelig større. De standardiserte avfallslukene er kun 40 cm bred og 16 cm høy. Dette innebærer at beboerne må bruke mer tid på å dele opp pappavfall før det kan puttes ned i avfallssjakten. Mange tar seg ikke bryet med dette og setter pappavfall utenfor lukene. Dessuten hender det ikke så sjeldent at papp- og papiravfall setter seg fast i sjakten, fordi man prøver å tvinge det ned. Derved blokkeres sjakten periodevis for andre som skal tømme. En tett sjakt vil ofte kreve menneskelig inngripen. Store borettslag har ofte en stedlig vaktmester som kan løse slike problemer raskt, men det har ikke vi.

Sameiet har ikke hatt store problemer med lukt og skadedyr nær søppelcontainerne. Vi mener at en løsning med nedgravde avfallsbrønner vil være altfor kostbar i forhold til hva man får igjen for pengene. Styret anbefaler derfor å beholde dagens avfallsløsning.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem

Det har vært vanskelig for valgkomitéen å finne frem til et tilstrekkelig antall kandidater denne gang. Derfor har vi endt opp med to styremedlemmer fra samme seksjon (en ny og en eksisterende) og en ny styreleder og ett nytt varamedlem fra samme seksjon. Styret har fått bekreftelse fra OBOS på at dette er tillatt.

Innstilling

VALGKOMITÉEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Leder: Marija Hatteberg (1 år) Ombergveien 16
Styremedlem: Maria Sporsheim (1 år, ikke på valg) Ombergveien 16
Styremedlem: Benjamin Jacobsen Hamnes (2 år) Ombergveien 16
Styremedlem: Henrik Franz Solvang (2 år) Ombergveien 22 B
Varamedlem: Magnus Kronen Hatteberg (2 år) Ombergveien 16

Valgkomitéen for Boligsameiet Ombergveien 14-16-18 og 22 har i 2024 bestått av:
Solveig Grenness og Stine Velle

B) Valgkomité

Begge medlemmene i valgkomitéen for 2024 har sagt seg villig til å ta gjenvalg. Solveig Grenness og Stine Velle stiller derfor til valg i valgkomitéen for 2025

Valg av 2 Valgkomitémedlemmer Velges for 1 år
Solveig Grenness
Stine Velle

I valgkomitéen for Bs Ombergveien 14-16-18 og 22

Solveig Grenness
Stine Velle

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82701576. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Når sameiets forsikring brukes av en seksjonseier, skal hele egenandelen belastes seksjonseier. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

STEMMESEDDEL 1A **STEMMESEDDEL 1B**

.....

STEMMESEDDEL 1C **STEMMESEDDEL 1D**

.....

STEMMESEDDEL 1 E **STEMMESEDDEL 2**

.....

STEMMESEDDEL 3 **STEMMESEDDEL 4**

.....

STEMMESEDDEL 5 A **STEMMESEDDEL 5 B**

.....

STEMMESEDDEL 5 C **STEMMESEDDEL 6 A**

.....

STEMMESEDDEL 6 B

7926 Bs Ombergveien 14-16-18 og 22

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

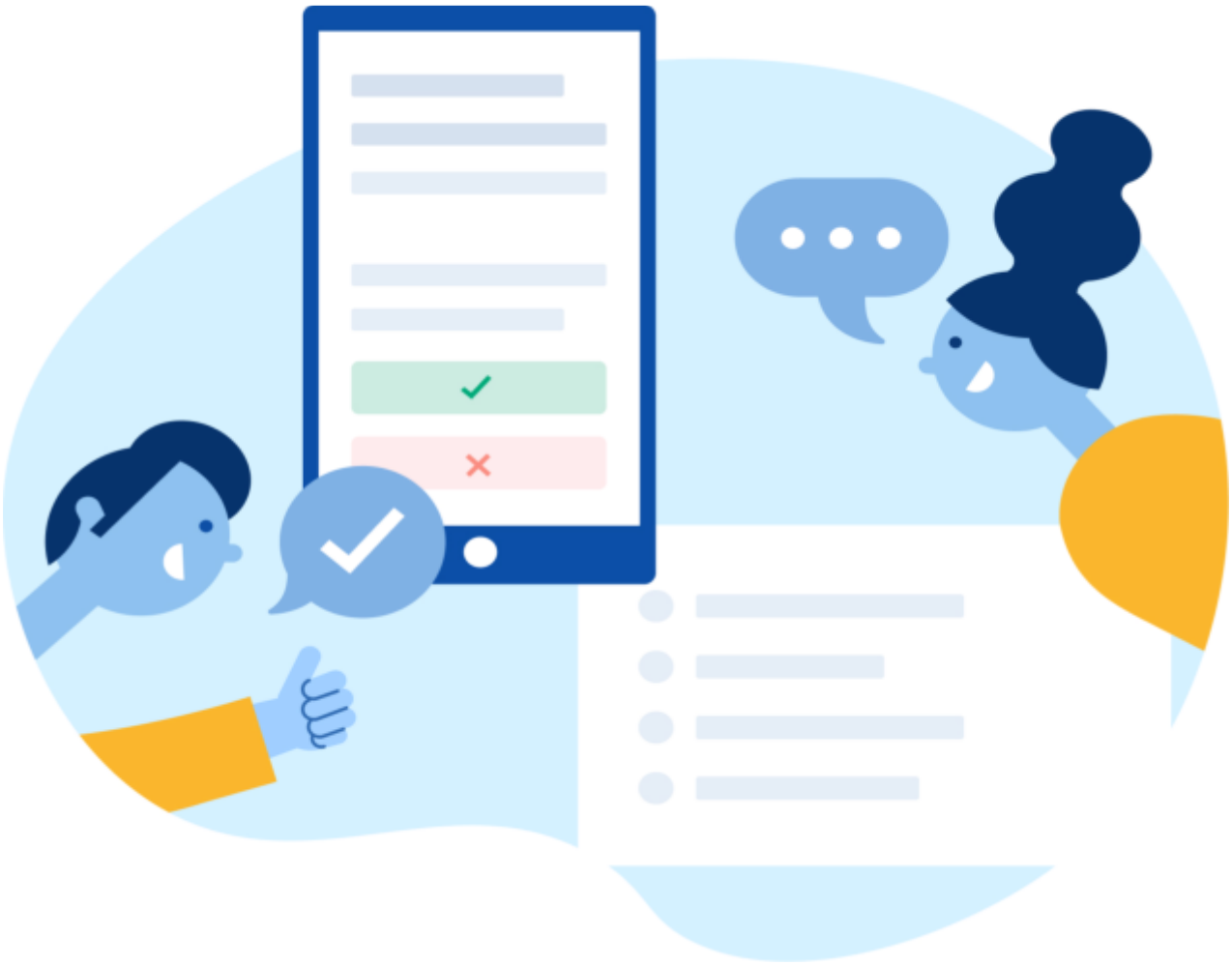
Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Bs Ombergveien 14-16-18 og 22

Digitalt årsmøte avholdes 6. februar - 9. februar 2024

Selskapsnummer: 7926

Velkommen til årsmøte i Bs Ombergveien 14-16-18 og 22

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. februar kl. 09:00 og lukker 9. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7926

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Fysiske stemmesedler

For de som ikke får stemt digitalt, så kan dere legge de skriftlige registreringsskjemaer (stemmesedler) i vaktmesterpostkassen på enden av garasjerekke 22 innen fristen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Skifte av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i Bs Ombergveien 14-16-18 og 22

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørn Amble, vår rådgiver fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Helge Ottosen er valgt.

Sak 3

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 4

Skifte av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da vår revisor Thore Wilhelmsen AS har inngått ett samarbeid med Revisorkonsult AS, må sameiet velge formelt en ny revisor.
Vi ønsker å fortsette med Thore Wilhelmsen AS og har følgende forslag; Revisorkonsult AS vil fra og med regnskapsåret 2023 blir den valgte revisor, mens Thore vil fortsette å være kontaktpersonen og den utførende revisor i samarbeid kollegaer for Revisorkonsult AS.

Styrets innstilling

Styret foreslår at dette godkjennes.

Forslag til vedtak

Revisorkonsult AS velges til ny revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.02.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.02.24
Selskapsnummer: 7926 **Selskapsnavn:** Bs Ombergveien 14-16-18 og 22

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørn Amble, vår rådgiver fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Helge Ottosen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Skifte av revisor

Revisorkonsult AS velges til ny revisor.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**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.

VEDTEKTER

BOLIGSAMEIE OMBERGVEIEN 14, 16, 18 OG 22

VEDTEKTER

Revidert — Ekstraordinært årsmøte 2021, sist endret årsmøte 30.04.2024

I GENERELT

Boligsameie Ombergveien 14, 16, 18 og 22 – org. nr. 971290587 - er et eierseksjonssameie bestående av 42 eierseksjoner.

Tomten – gnr 10, bnr 156 eies av sameiet.

Hver seksjonseier er eier av bebyggelsen i forhold til bruksenhetens areal (111/4842 for 3 roms, 126/4842 for 4 roms boenheter). Eierbrøk 111/126. Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Boligsameie Ombergveiens formål er driften av seksjonseiernes bygg i Ombergveien 14, 16, 18 og 22 med tilliggende grunn og rettigheter.

Enhver seksjonseier har pliktig medlemskap i sameiet.

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne i forhold til sameierbrøken.

Boligsameie Ombergveien 14, 16, 18 og 22 ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige seksjonseieres vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål.

Styret skal ha 4 styremedlemmer. Samtidig velges en vararepresentant for 2 år, som trer inn i styret dersom et styremedlem fraflytter eller blir forhindret fra å delta i styremøte.

Styret fastsetter akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. **Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav anses som vesentlig mislighold.**

Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges.

Styrets leder velges særskilt.

Årsmøte velger en valgkomité blant seksjonseierne i sameiet. Valgkomiteen skal bestå av 2 personer og velges for et år ad gangen. Gjenvalg er mulig. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.

Styret forplikter seksjonseierne utad ved underskrift av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til ansatt forretningsfører.

Styret ansetter forretningsfører, fastsetter dennes godtgjørelse og fører tilsyn med at han/hun utfører sine plikter.

Forretningsførers oppgaver er innkreving av felleskostnader, regnskap og økonomistyring, eierskifter og leilighetsopplysninger og forvaltning av andre rådgivningstjenester.

II SEKSJON
OVERDRAGELSE, BENYTTELSE, UTLEIE, VEDLIKEHOLD

OVERDRAGELSE AV SEKSJON
Eierseksjon kan ikke overdras til juridisk person.

Overdragelse av eierseksjon må godkjennes av styret, men overdragelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til dette

BENYTTELSE AV SEKSJON
Seksjonen må ikke benyttes til formål som forårsaker uvanlig ulempe eller sjenanse for brukere av andre seksjoner.

Seksjon og tilhørende arealer skal ikke benyttes i næringsvirksomhet. Heller ikke som nærings-eiendom til bedrift eller til annen næringsvirksomhet.

Tillatt er kun beskjeden virksomhet som det er vanlig å drive hjemmefra.

UTLEIE AV SEKSJON
Utleie av seksjon skal meldes skriftlig til forretningsfører/styret før leietakers innflytning.
Navn på leietaker(e) skal oppgis.
Seksjon skal leies ut inklusiv garasje dersom leietaker disponerer bil

Utleiers ansvar
Det er seksjonseiers ansvar å overlevere beboerreglene til leietakere før innflytting, samt å forsikre seg om at regelverket er forstått.
Det er seksjonseiers ansvar å informere leietaker om de forskjellige funksjonene innen sameiet som ikke er beskrevet i beboerreglene, ref. «Generell informasjon om sameiet». Spesielt gjelder dette regler for bruk av fellesvaskeri og sortering av søppel/papir.

Det er seksjonseiers ansvar å sørge for nødvendig oversettelse av informasjon som sendes ut fra styret.

GARASJE
Årsmøtet vedtar 30.04.2024 å gi ekslusiv enerett til bruk av garasjene i 30 år iht. egen oversikt.

UTLEIE AV LEDIG GARASJE
Ledig garasje skal primært utleies innen sameiet. Dersom det etter behørig kunngjøring ikke har meldt seg interesserte seksjonseiere kan den utleies til utenforstående.

VEDLIKEHOLD AV SEKSJON
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre tilleggsarealer som hører inn under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Dette omfatter fullverdig indre vedlikehold, herunder utskifting av dører og vinduer, innvendig og utvendig del av vinduer, vinduskarmer, balkongdører, balkongers bruksdel og for øvrig alt som er til eksklusiv bruk. Det er ikke tillatt å male utvendige vinduer og balkongdører i seksjonene i en annen farge enn standardfargen. Det er heller ikke tillatt å male synlige murer på innsiden av balkongene, dvs. over balkongfrontnivå, i en annen farge enn fasadens standardfarge. Ved en utvendig rehabilitering kan årsmøtet beslutte å male vinduene og balkongdørene til alle seksjonene utvendig.

Innvendige forandringer i seksjonene er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter eller er til ulempe for andre seksjonseiere.

For vann– og avløpsledninger regnes det innvendige vedlikehold fra og med forgreningspunkt til seksjonen og for elektriske ledninger regnes indre vedlikehold fra og med seksjonens sikringsboks.

Ved manglende vedlikehold hos en seksjonseier kan styret – 3 måneder etter at vedkommende er skriftlig varslet – få arbeidet utført for seksjonseierens regning.

III ÅRSMØTET

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned, og innkallingen skjer skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Årsrapport, revidert årsregnskap, samt forslag til driftsbudsjett og dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet, sendes til seksjonseierne sammen med innkallingen.

Til å revidere sameiets regnskap engasjeres en revisor som velges av årsmøtet.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsberetning fra styret,
2. Behandle og godkjenne årsregnskap for foregående kalenderår
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen,
4. Foreta valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styrets leder velges særskilt.
5. Foreta valg av revisor.

Styret kan skriftlig innkalle til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Likeledes skal ekstraordinært årsmøte avholdes når minst 5 seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av avgitte stemmer. Ved stemmelikhet skjer avgjørelse ved loddtrekning.

Ved nyanskaffelser eller utbedringer som overskrider 5% av årlige fellesutgifter kreves 2/3 flertall.

På årsmøtet har hver seksjonseier like mange stemmer som det antall seksjoner vedkommende eier. Ingen kan representere mer enn 2 seksjoner i tillegg til egne.

Foruten seksjonseieren har ett husstandsmedlem, revisor, styremedlem og leier av boligseksjon rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg.

Årsmøtet kan vedta endringer i sameiets vedtekter.

For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Endring av beboerregler krever kun simpelt flertall.

Seksjonseierne plikter å følge de beboerregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, jfr. Eierseksjonslovens § 26 og 27.

IV LADING AV EL-BIL/LADBAR HYBRIDBIL

Det er ikke tillatt å lade elbil eller ladbar hybridbil i garasje i Boligsameie Ombergveien 14, 16, 18, 22 - eller «kun» parkere denne type bil i garasje - uten etter skriftlig «standardavtale» med styret. Det er heller ikke tillatt å lade elbil eller ladbar hybridbil fra øvrige stikkontakter på området.

Seksjonseiere som har el-bil/ladbar hybridbil må bekoste egen styregodkjent ladeboks før inngåelse av Standard Ladeavtale med sameiet. Det er ikke tillatt å lade fra vanlig stikkontakt.

V BRUK AV SAMEIETS FORSIKRING

Ved benyttelse av sameiets forsikring skal seksjonseier selv dekke egenandelen ved alle typer skader som oppstår innen egen seksjon og seksjonens tilleggsarealer.

Vedr seksjonseiers ansvar for innvendig vedlikehold, ref. pkt. II/ «Vedlikehold» ovenfor.

VI OPPLØSNING AV SAMEIET

Oppløsning av sameiet kan kun gjennomføres ved tilslutning fra alle seksjonseierne.

***

Boligsameiet Ombergveien 14 – 16 – 18 og 22 – *gjeldende fra 30.04.2024*

Seksj.nr.	Garasjerekke	Garasje nr.
1	16/18	1
2	16/18	2
3	22	1
4	14	13
5	16/18	3
6	16/18	4
7	16/18	9
8	16/18	10
9	16/18	6
10	16/18	5
11	16/18	7
12	16/18	8
13	14	1
14	14	2
15	14	3
16	14	4
17	14	10
18	14	9
19	14	7
20	14	8
21	14	6
22	14	5
23	14	11
24	14	12
25	22	2
26	22	3
27	22	9
28	22	10
29	22	18
30	22	19
31	22	4
32	22	5
33	22	11
34	22	12
35	22	17
36	22	16
37	22	6
38	22	7
39	22	8
40	22	13
41	22	15
42	22	14

HUSORDENSREGLER

BOLIGSAMEIE OMBERGVEIEN 14, 16, 18 OG 22

BEBOERREGLER

Sist revidert—Årsmøtet 2022

GENERELT

Ref. vedtektene/III:
Seksjonseierne plikter å følge de beboerregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, jfr. Eierseksjonslovens § 26 og 27.

Beboerregler skal, sammen med vedtektene, regulere forholdene innenfor sameiets område og mellom sameiets beboere.
Sameiet består av 42 boenheter, og for at alle skal trives er det nødvendig at beboerne tar hensyn til hverandre.

Følgende regler vedtatt av sameiets øverste organ – årsmøtet – skal derfor overholdes**.**

I ORDEN

INDRE FELLESAREALER

* **TRAPPEOPPGANGER, KJELLERGANGER OG ØVRIGE FELLESAREALER**
skal holdes ryddige og være fri for private eiendeler.
Tidligere «søppelrom» (lager) kan leies av sameiet etter godkjennelse i styret.

* **Barnevogner kan, dersom det er plass**, settes ved inngangsdøren.
Sykler og annet sportsutstyr plasseres i særskilt rom i kjellerne.

* **Avfall og søppel** må ikke henstilles i fellesrom.

* **POSTKASSER**
Standard navneskilt skal være montert på postkassen senest 3 uker etter innflytting. Gjelder både seksjonseiere og leietakere.

Dersom dette ikke gjennomføres, vil styret få arbeidet utført av vaktmester.
Seksjonseier faktureres deretter for kostnadene.

* **RENHOLD**
Avtale med firma om ukentlig renhold
Avtalen inkluderer vask under matte foran inngangsdør til seksjon dersom matten er fjernet/ stilt opp mot veggen. Beboerne støvsuger selv egne matter.
For nærmere inf., se signatur for gjennomført vask på oversikt på vegg/trapp til kjeller.

Renhold under oppussing av seksjon
Beboere som pusser opp, er ansvarlig for at oppgang/inngangsparti og andre berørte fellesarealer blir regelmessig og tilstrekkelig rengjort for pussestøv, sementrester o.a.

Denne type renhold er ikke inkludert i sameiets avtale om ukentlig rengjøring/trappevask.
Angjeldende arealer vil derfor ikke bli moppet/vasket for sameiets regning.

Oppussingsskrot skal ikke henstilles på sameiets fellesområder, verken innendørs eller utendørs. Det anbefales å leie en container som kan plasseres utenfor oppgangen så lenge oppussingen foregår.

Fellesvaskeriene skal rengjøres etter bruk. **Benyttes av beboerne etter fastlagte regler**, ref. oppslag på vegg i vaskerommet.

YTRE FELLESAREALER

PARKERINGSBESTEMMELSER GENERELT

Parkering er kun tillatt på oppmerkede gjesteparkeringsplasser.

Ved eventuell nødvendig korttidsparkering på fellesområdet (for av-/pålessing etc.) må det sikres at det alltid er fremkommelighet for sykebiler, brann- og brøytebiler, og at det ikke sperres for inn-/utkjøring fra garasjene.

Motor skal alltid slås av, tomgangskjøring er ikke tillatt.

PARKERINGSBESTEMMELSER/GJESTEPARKERINGSPLASSEN

Forutsetning for parkering på «gjesteparkeringen» er fysisk besøk hos en av sameiets beboere.

Det er kun tillatt å parkere personbiler på plassen, ikke lastebiler, tilhengere, bobiler o.a.

Gjesteparkering skal normalt ikke overskride 72 timer (3 døgn), men ved spesielt behov kan forlenget tid tillates.
Lapp med navn på seksjonseieren som besøkes – samt ankomstdato – må da legges godt synlig ved frontvinduet.

Beboerne er ansvarlig for at gjester følger sameiets parkeringsbestemmelser.

Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringsplassen.

Brudd på parkeringsbestemmelsene kan medføre borttauing for eiers regning og risiko uten varsel. Ref. også skilting

Vis stor varsomhet ved kjøring på området. Maksimal tillatt hastighet er 10 km/t.

SØPPELCONTAINERNE
skal kun benyttes til husholdningsavfall som er godt innpakket. Papir kastes i egne beholdere. Glass, batterier og annet spesial avfall skal kastes i offentlig oppsatte containere som er tilgjengelig flere steder i bydelen.

LUFTING/TØRKING AV KLÆR/TEKSTILER
Banking og risting av tøy og tepper må foregå på de dertil bestemte plasser.

Utendørs klesstativer skal ikke benyttes på søn– eller helligdager.

Lufting av klær og tørking av tøy på balkongen er kun tillatt dersom dette ikke er synlig fra fellesarealene. Dvs. at det henges opp på nivå under balkongkanten.

Det er ikke tillatt å lufte og tørke tøy og tepper ut fra balkong eller ut fra vinduer.»

Husdyr må ikke være til sjenanse for naboene, og skal med unntak av katter holdes i bånd på sameiets eiendom. Katter kan være ute mellom klokken 0600 og 2300.

Å sparke eller kaste ball på bygningene er ikke tillatt.
Mating av fugler skal ikke skje på bakken da dette kan tiltrekke seg rotter.

BYGNINGER

Endringer i bygningenes eksteriør må ikke foretas uten samtykke fra styret.

Planting av slyngplanter eller opphenging av rotfestede slyngplanter oppetter byggene er ikke tillatt.

II STØY

Alle har krav på nattero i tidsrommet 2200—0700.
I dette tidsrommet skal enhver aktivitet som medfører støy for naboene unngås.

* **Vaskemaskiner og annet teknisk utstyr** i vaskeriene skal ikke benyttes i tidsrommet 2200—0700 da dette forstyrrer beboerne i første etasje.

* **Lyd fra radio, TV og stereoanlegg** må ikke sjenere naboene.

* **STØY VED OPPUSSING AV SEKSJON**
  Oppussing som medfører spesielt høy støy – slik som bruk av slagdrill, støyende boring og hamring er kun tillatt til følgende tider:

Hverdager:	Mellom kl. 0800 og 2000
Lørdager:	Mellom kl. 1000 og 1700
Søn- og helligdager:	Denne type oppussing er ikke tillatt.

  Ved langvarig oppussing m/støy som beskrevet ovenfor er det en forutsetning at naboene informeres på forhånd/holdes informert om prosjektet og at det avtales eventuelle behov for støyfrie perioder underveis.

* **Musikk– eller sangundervisning** er ikke tillatt uten styrets godkjennelse.

* **STØY FRA YTRE FELLESAREALER**
  Alle beboere har soveromsvindu ut mot inngangspartiet og/eller trafikkert gårdsplass.

  Det er svært lytt både fra oppganger og gårdsplass og inn i leilighetene og i mange tilfelle sjeneres beboere av høyrøstet samtale, bilstøy og eksos sent på kvelden og natten. Det henstilles derfor å ta nødvendig hensyn til naboene, spesielt mht. av og påstigning og lessing av biler.

III SIKKERHET

* **OPPGANGSDØRER OG KJELLERDØRER SKAL ALLTID HOLDES LÅST.**
  Ukjente skal ikke slippes inn i oppgangen.
  Selgere skal kun slippes inn dersom beboeren som åpner døren selv er interessert i tilbudet.

* **FOR Å FORHINDRE VANNSKADER i seksjon skal nedenstående gjennomføres:**
  Kun bruke autorisert personell til å utføre arbeid som kan utløse skader

Aldri sette på oppvaskmaskin eller vaskemaskin og deretter forlate leiligheten
Plassere dryppebrett under kjøleskap og oppvaskmaskin
Følge med på synlige installasjoner i leiligheten, så som kjøleskap, oppvaskmaskin, kraner, røropplegg osv.
Være spesielt oppmerksom på produkter som har nådd «standard» levetid

* **DET ER IKKE TILLATT Å GJØRE OPP ÅPEN ILD** på sameiets eiendom.
Ved grilling på veranda kan kun elektrisk grill benyttes.

* **BRANNFARLIGE GJENSTANDER** må ikke oppbevares i fellesrom eller kjellerganger.

* **DET ER IKKE TILLATT Å SKYTE OPP RAKETTER/BENYTTE FYRVERKERI** fra leiligheter eller på sameiets fellesområde.

* **LØSE GJENSTANDER** må ikke settes på balkongkantene.

Tilfluktsrom finnes i kjellerne i nr 16/18 og nr 22 oppgang A.

IV ØKONOMI

Unngå sløsing med elektrisitet eller andre fellesgoder.

* **Ved bruk av motorvarmer** skal tidsur innstilt på maksimum 3 timer.
* **Varmeovner i fellesrom** skal ikke stilles på høyere temperatur enn 15° C.
* **Lys i fellesrom** skal slukkes når rommet forlates.

V ANSVAR

SEKSJONSEIEREN ER ANSVARLIG FOR SKADE PÅ EIENDOM FORÅRSAKET AV SEKSJONSEIEREN SELV ELLER DENNES GJESTER.

* **Seksjonseier må selv umiddelbart utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør. Vannkraner som forårsaker støy** skal repareres snarest.

* **Seksjonseier må snarest melde fra til styret** hvis det oppdages skade, feil eller mangler ved sameiets bygninger, anlegg eller annet fellesutstyr.

* **Oppdages veggdyr eller annet utøy** i en leilighet, må det straks meldes fra til styret eller forretningsfører. Seksjonseieren plikter straks å sørge for forskriftsmessig utrydding.

VI BRUK AV SAMEIETS FORSIKRING

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret som kontakter forsikringsselskapet

VII KLAGESAKER

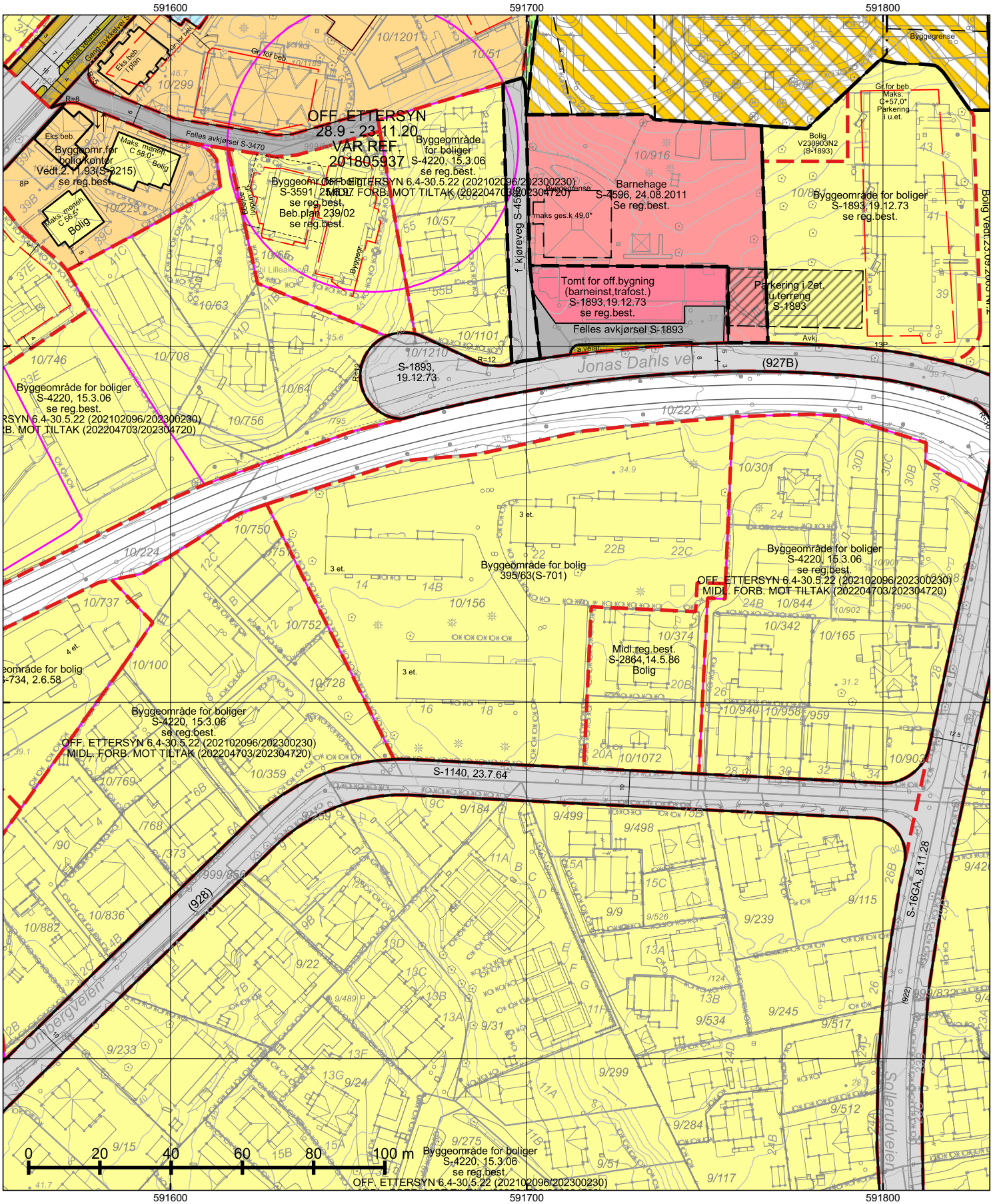
EVENTUELLE KLAGER PÅ NABO rettes først til vedkommende seksjonseier/beboer. Dersom dette ikke fører frem rettes klagen skriftlig til sameiets styre.

Beboerreglene skal være kjent for samtlige husstandsmedlemmer.

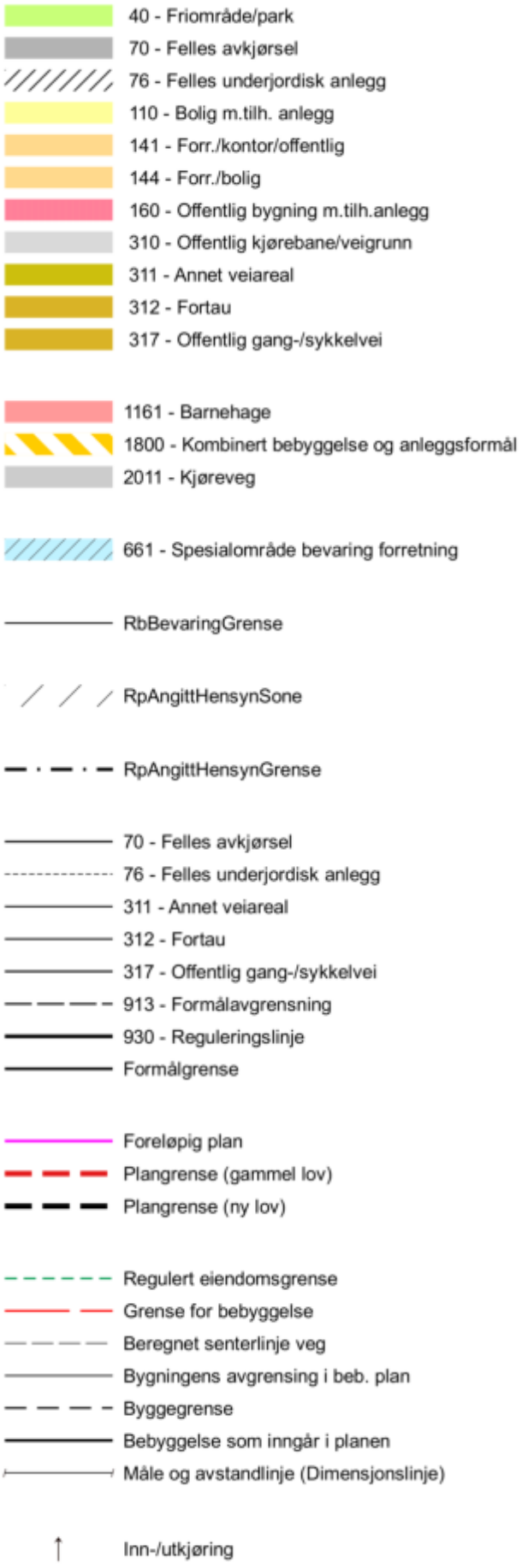
Det er seksjonseiers ansvar å forsikre seg om at regelverket til enhver tid følges.

****

REGULERINGSKART


591600
591700
591800
6643800
6643700
6643600
OFF. ETTERSYN
28.9 - 23.11.20
VÅR REF.
201805937
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for bolig 395/63(S-701)
Byggeområde for boliger S-1893,19.12.73 se reg.best.
Barnehage S-4596, 24.08.2011 Se reg.best.
Tomt for off.bygning (barneinst,trafost.) S-1893,19.12.73 se reg.best.
Parkering i 2et. u.terreng S-1893
Felles avkjørsel S-1893
Felles avkjørsel S-3470
Byggeområde for boliger S-1893,19.12.73 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232202/86508858
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002540

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



REGULERING

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

S-1140

Regulering av Ombergveien fra Lilleakerveien til Sollerudveien. (vei 928)

S-1140 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.07.1964
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196401397
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nicolai Valset
OMBERGVEIEN 22B

Dato: 01.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508858
8416579

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 156

Vi viser til bestilling av 20250401 for OMBERGVEIEN 22B.

GNR. 10 BNR. 156

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1918.

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

8717 m²

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

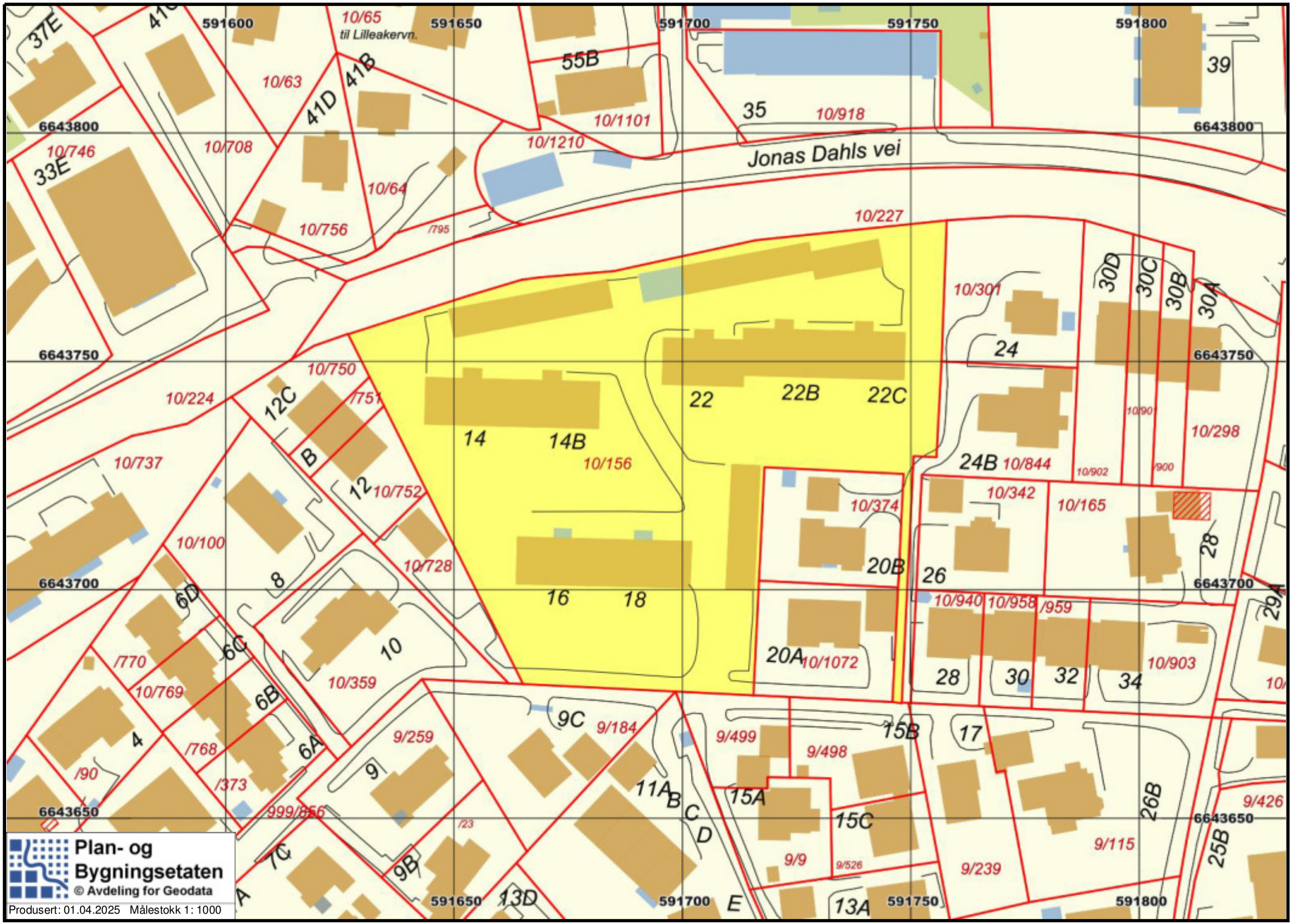
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 01.04.2025 Målestokk 1: 1000

FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

HB/GF

KOPI

Oslo, den 22.12.1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.10, bnr.156, blokk 3. Ombergvn. 22-22 b-22 c.

Journalnr.
66/2893

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28.11.1969.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
A/L Sollerud Borettslag, v/adv. Kjell Thaulow, Kirkegt. 15, Oslo 1.

Byggemelder
A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Trondheimsvn. 84-86, Oslo 5.

Ansvarshavende
Tömmerm. Lars Nordby, Underhaugsvn. 9 B, 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.

HB

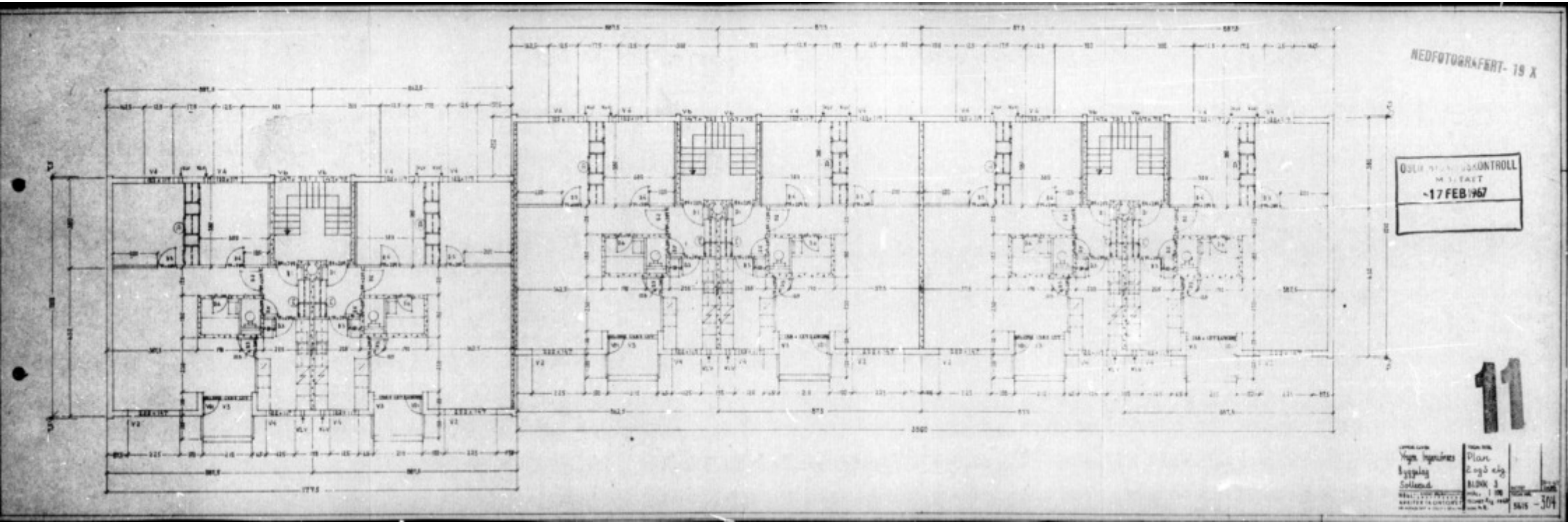
xxxxxx

fung. distriktsingeniør
H.Braathen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilatelse 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.

Skj. C-18. 4000. ANDVORD - 2094669 -

BYGGETEGNINGER



NEDFOTOGRAFERT - 19 X

KONTROLL
MÅLTAKET
17 FEB 1967

11

Vigo Ingenjörs Byggdag Sollerud

Plan 2-og 3 etg

BLOKK 3

304

FORMUESVERDI

Skatteetaten

Dato
01.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 10 Bnr 156 Fnr 0 Snr 40

Eiendommens adresse:

Ombergveien 22B, 0283 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 673 869
Som sekundærbolig:	kr 6 695 477

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0253 (Nicolai Valset)
Vår referanse: 3716754/26093263
Bestilling: C3 2025-04-02 (6) 77

Dato
02.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
658	105	13.1.1972	DIVERSE PÅTEGNING HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT HJEMMEL TIL FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	156	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/658/105
Uthentet 2025-04-02 09:07

13 JAN. 1972
658

Oslo, 4. jan. 1972.
KT/UB

Byskriveren i Oslo
Akers Distrikt
Roald Amundsensgt. 4
Oslo 1

Begjæring om oppdeling av gnr. 10 bnr. 156
Ombergvn. 14-16-18-22-22beg 22c i Oslo med påstående
bebyggelse i selveierseksjoner.

På eiendommen gnr. 10, bnr. 156 i Oslo er oppført 3 boligblokker à 3 etasjer. Blokk 1 og 2 er like bortsett fra kjelleren. I alle 3 blokker er første, annen og tredje etasje analoge. Det er kun 2 leilighetstyper i blokkene, ialt 12 stkr. 4-roms leiligheter og 30 stkr. 3-roms leiligheter.
Bebyggelsen omfatter 3 blokker med ialt 12 selveierseksjoner, som er fordelt slik:
Blokk 1: Seksjon 1 t.o.m.12 fordelt på 3 like etasjer.
" 2: " 13 t.o.m.24 " " 3 " "
" 3: " 25 t.o.m.42 " " 3 " " .
Kjøperne blir sameiere i bebyggelsen og fremfestere av grunnen for ideelle andeler med ~~eksklusiv~~ eiendoms/rett til en nærmere betegnet seksjon med garasje.
Byggene utgjør tilsammen4842/4842 deler og de ideelle andelers størrelse avhenger av skjøtningssummene.
Beskrivelse av seksjonene:
Hver leilighet har kjøkken + entre + bad + wc. + balkong, som ikke medtaes i beskrivelsen.

Blokk/etg	seksj.	bebo.rom	brto.areal	2bodnr.	garasjenr	sameie(feste) andel
1 1.	1	4	88,5	1	1	126/4842
	2	3	81,5	2	2	111/4842
	3	3	81,5	3	3	111/4842
	4	4	88,5	4	4	126/4842
2.	5	4	88,5	5	5	126/4842
	6	3	81,5	6	6	111/4842
	7	3	81,5	7	7	111/4842
	8	4	88,5	8	8	126/4842

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/658/105
Uthentet 2025-04-02 09:07

blokk	etg	seksj.	beboarom	brtoareal	2bodnr	gar.nr.	sameie (feste andel
1	3.	9	4	88,5	9	9	126/4842
		10	3	81,5	10	10	111/4842
		11	3	81,5	11	11	111/4842
		12	4	88,5	12	12	126/4842
2	1.	13	4	88,5	13	13	126/4842
		14	3	81,5	14	14	111/4842
		15	3	81,5	15	15	111/4842
		16	4	88,5	16	16	126/4842
	2.	17	4	88,5	17	17	126/4842
		18	3	81,5	18	18	111/4842
		19	3	81,5	19	19	111/4842
		20	4	88,5	20	20	126/4842
	3.	21	4	88,5	21	21	126/4842
		22	3	81,5	22	22	111/4842
		23	3	81,5	23	23	111/4842
		24	4	88,5	24	24	126/4842
3							
	1.	25	3	81,5	25	25	111/4842
		26	"	"	26	26	"
		27	"	"	27	27	"
		28	"	"	28	28	"
		29	"	"	29	29	"
		30	"	"	30	30	"
	2.	31	"	"	31	31	"
		32.	"	"	32	32	"
		33	"	"	33	33	"
		34	"	"	34	34	"
		35	"	"	35	35	"
		36	"	"	36	36	"
	3.	37	"	"	37	37	"
		38	"	"	38	38	"
		39	"	"	39	39	"
		40	"	"	40	40	"
		41	"	"	41	41	"
		42	"	"	42	42	"

Som bilag til denne beskrivelse følger tegninger A4:

Blokk 1 (12 seksjoner): Typisk etasjeplan.
Kjellerplan.

" 2 (12 "): Typisk etasjeplan.
Kjellerplan.

" 3 (18 seksjoner): Typisk etasjeplan.
Kjellerplan.

Garasjer (42 stkr): Situasjonskart.

Med hilsen

Lars Nordby Entreprenørforretning A/S

Lars Nordby (s)

Jeg bekrefter at Lars Nordby har underskrevet begjæringen,
og at han er over 20 år.

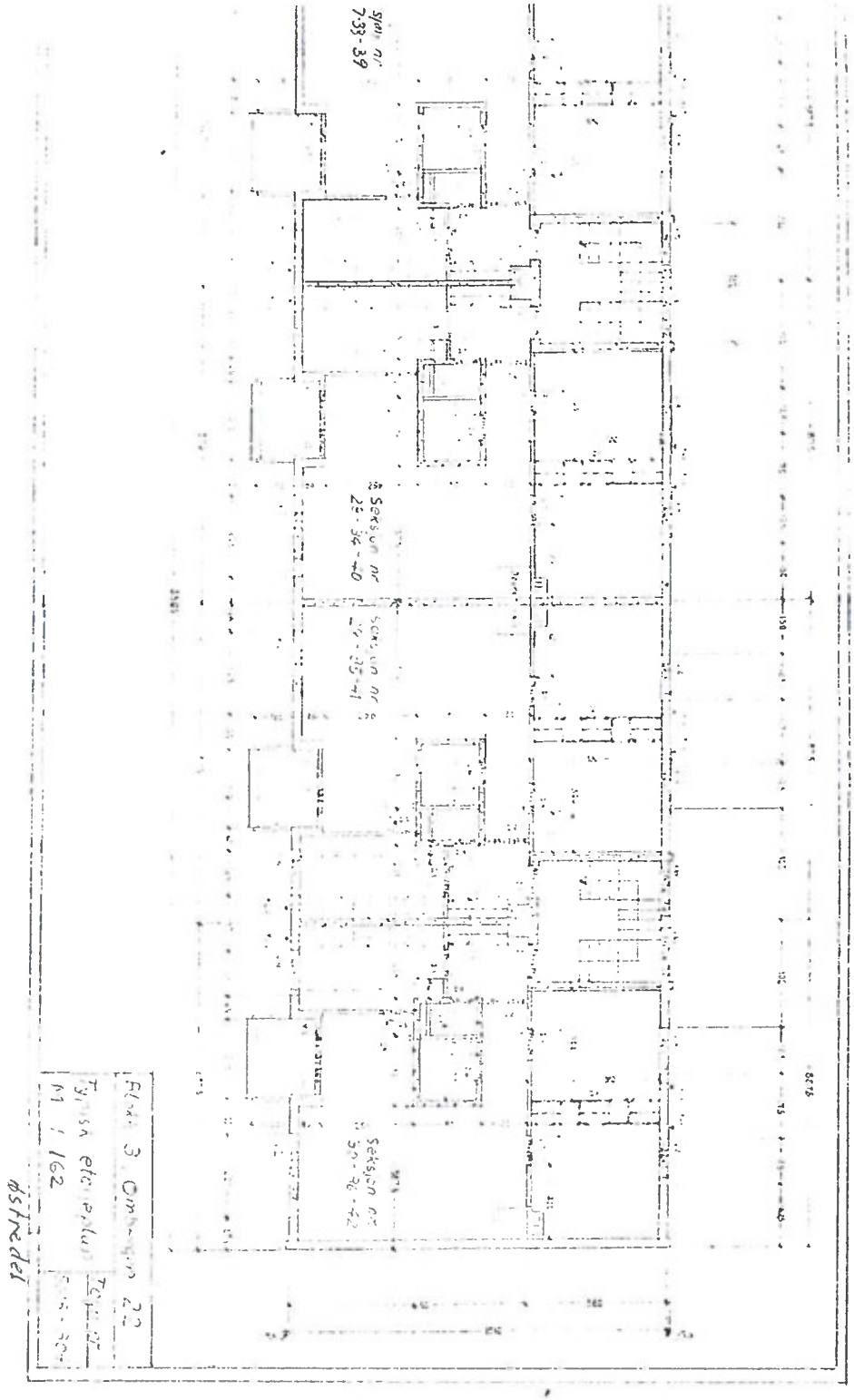
Oslo 12. jan. 1972.

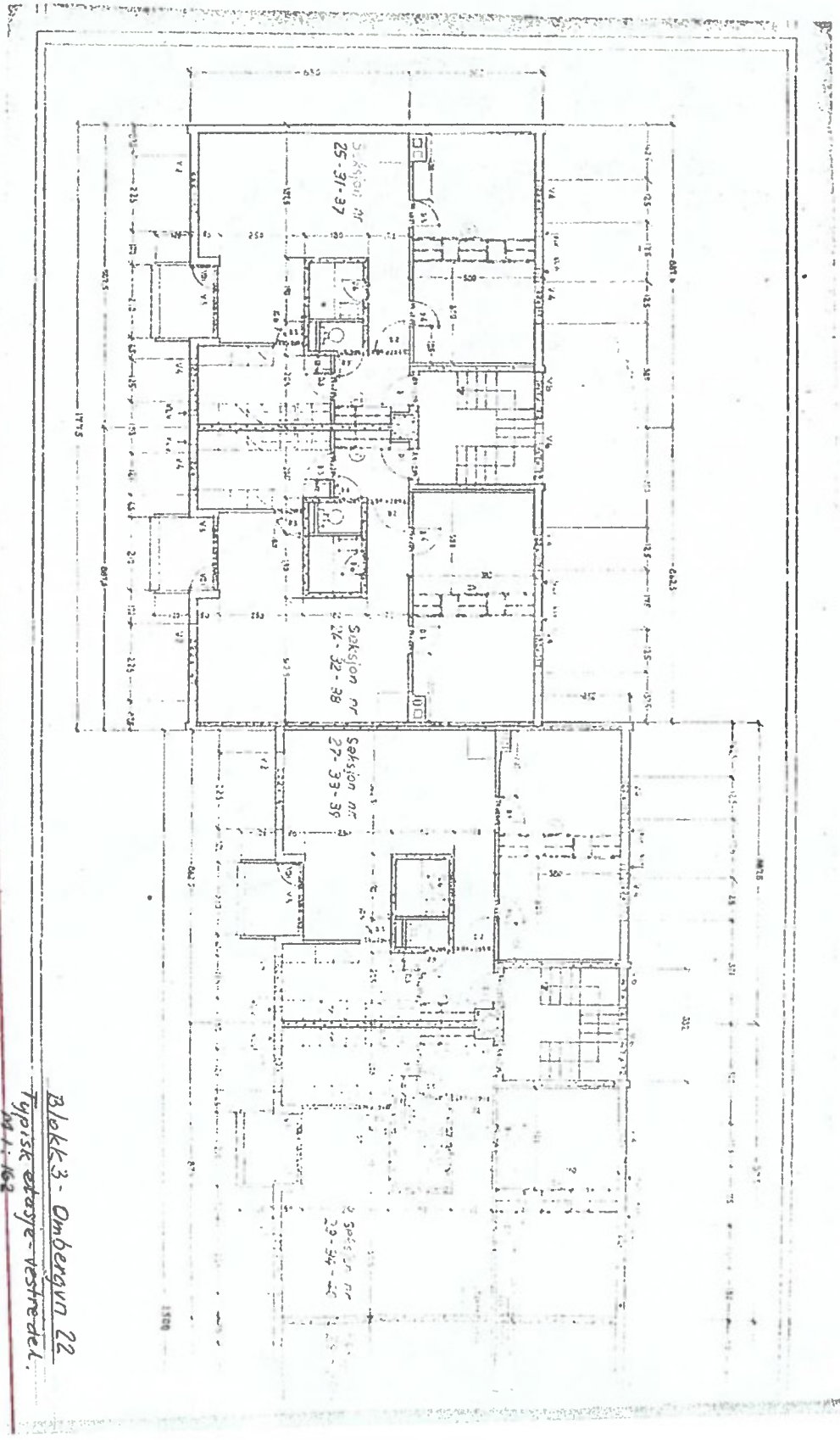
Kjell Thaulow (s)

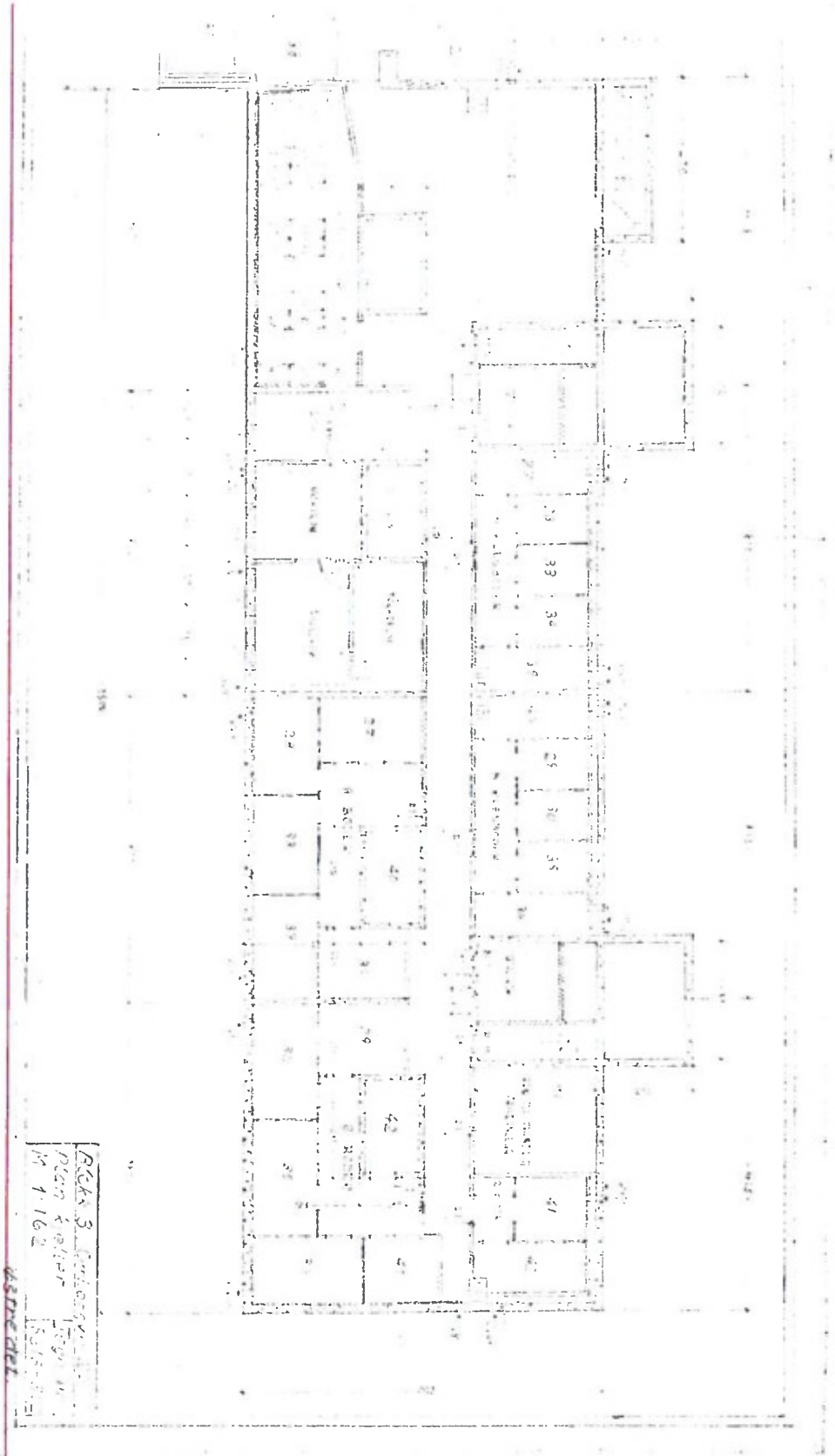
Advokat Kjell Thaulow

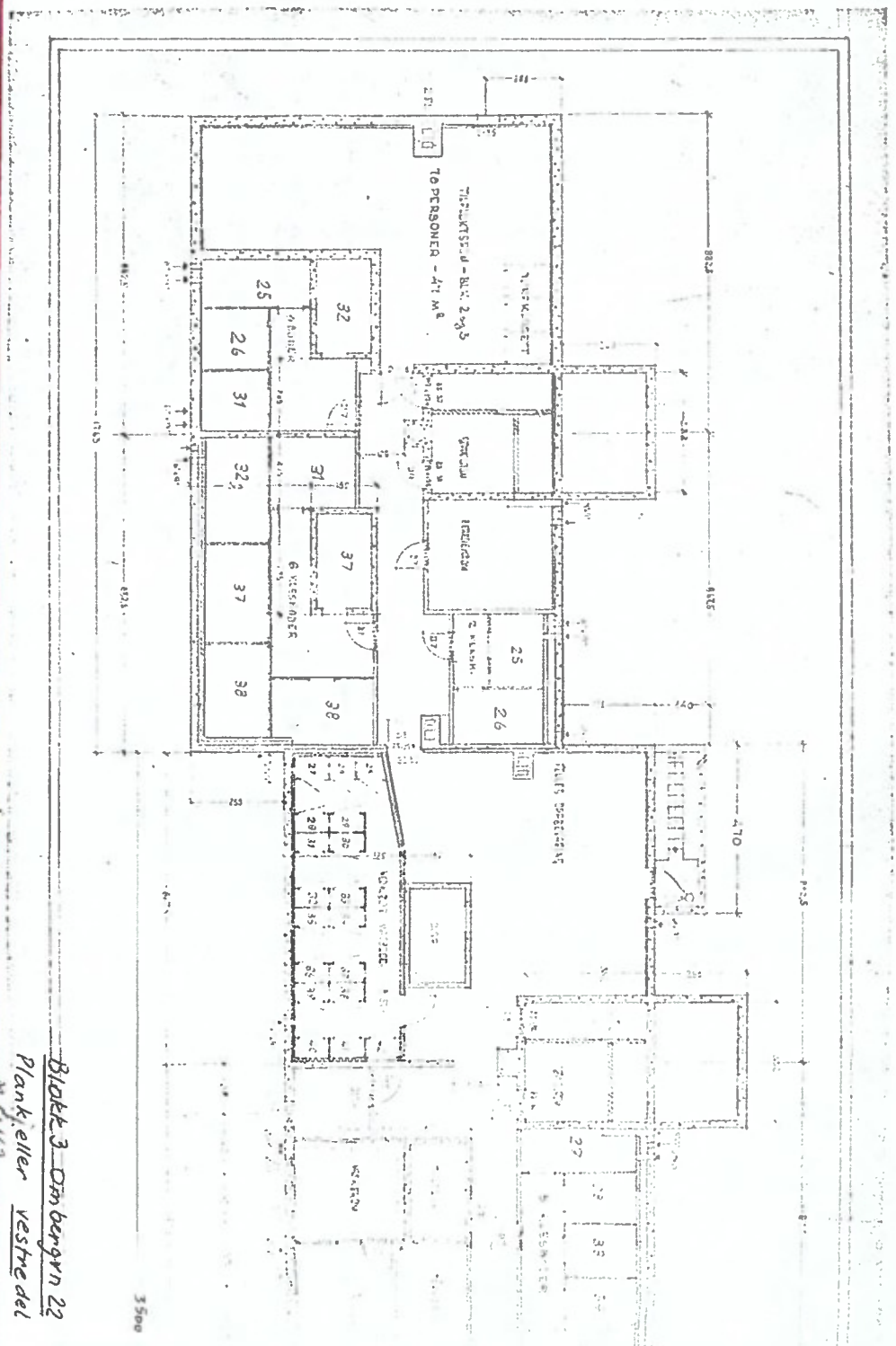
Avskriftens riktighet bekreftes



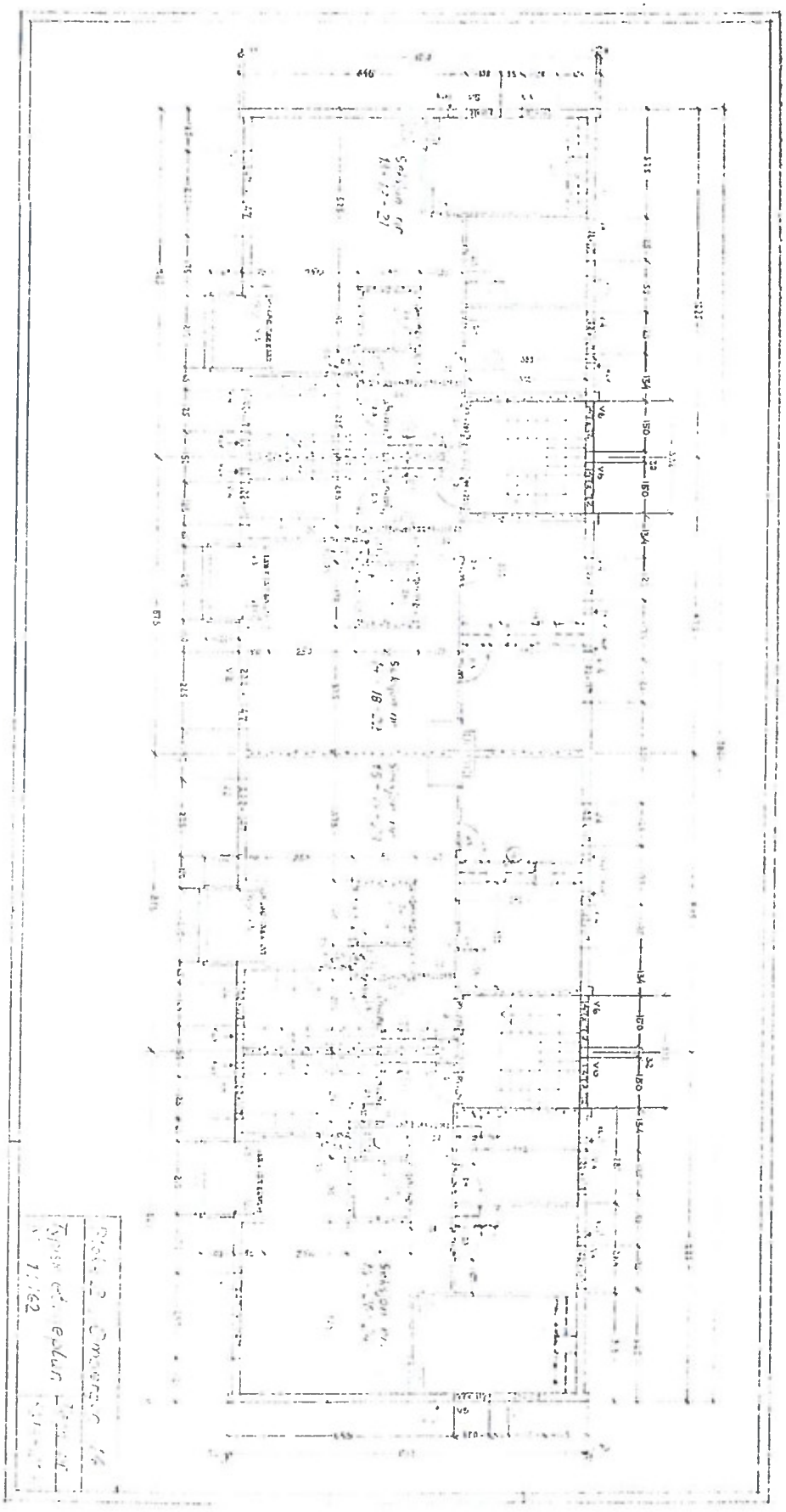

Østre del

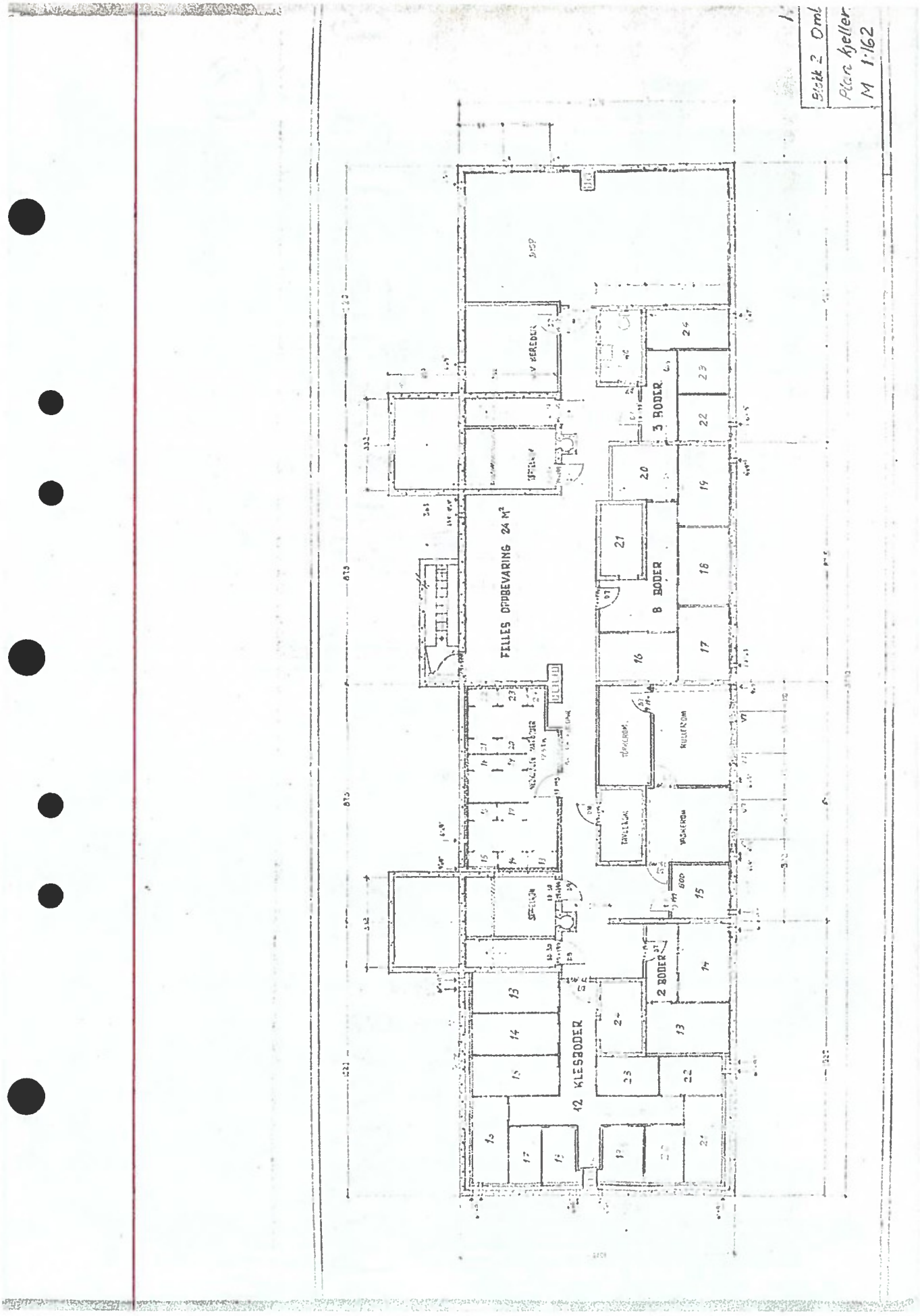

Seksjon nr 25-31-37
Seksjon nr 24-32-38
Seksjon nr 27-33-36
Seksjon nr 28-34-35
Blokk 3 - Ombergvn 22
Typisk etasje - vestre del.

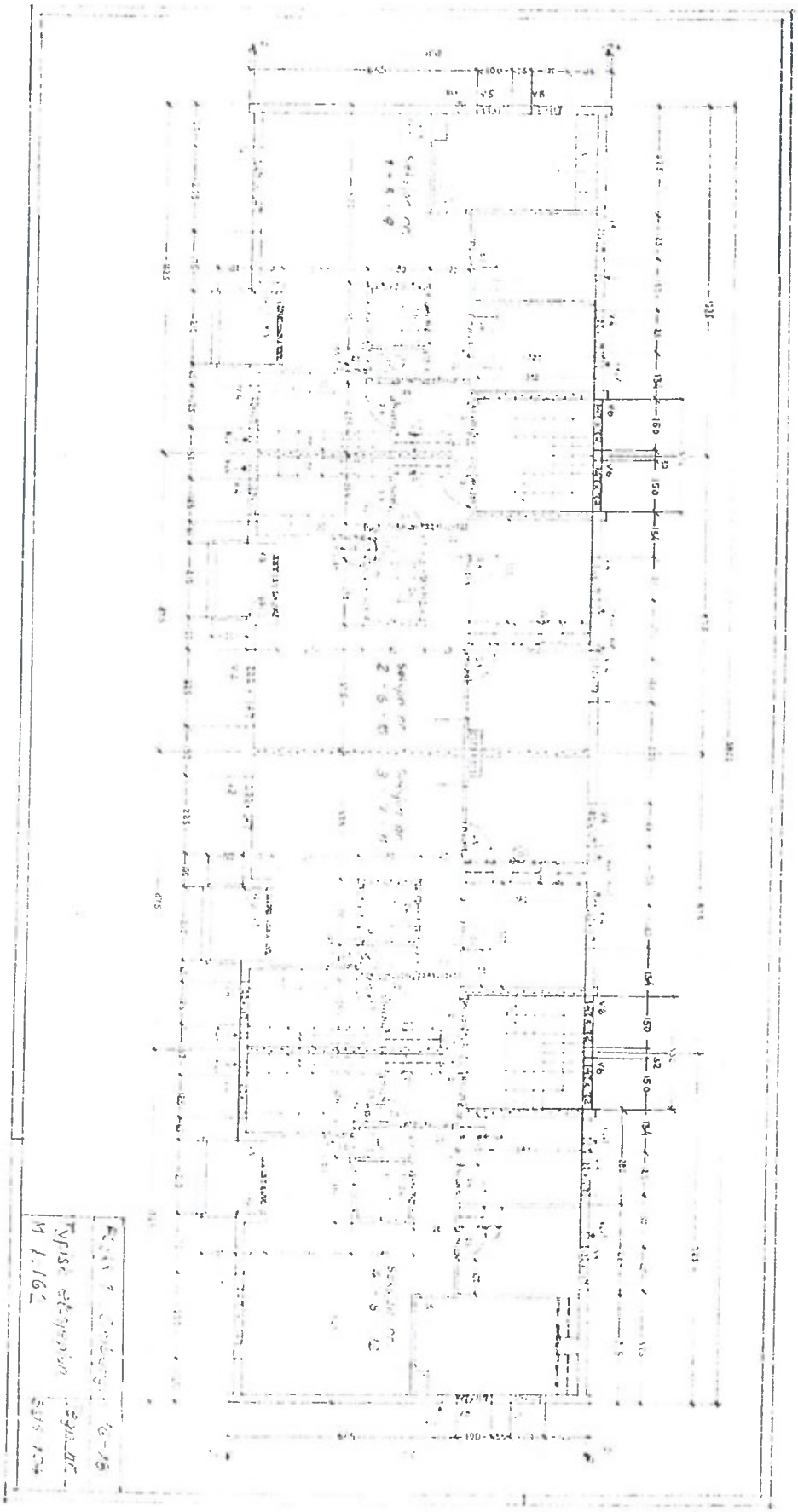


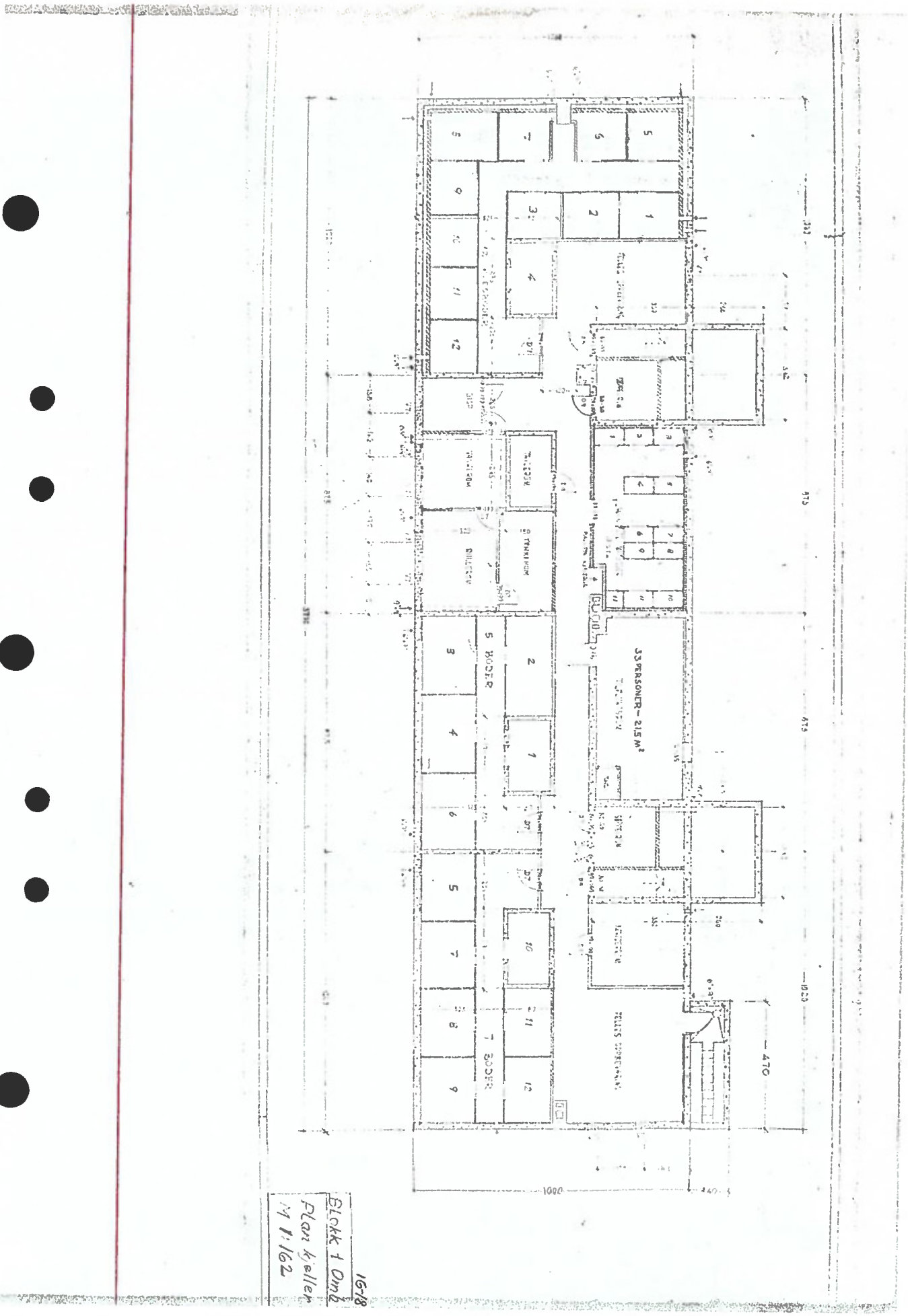


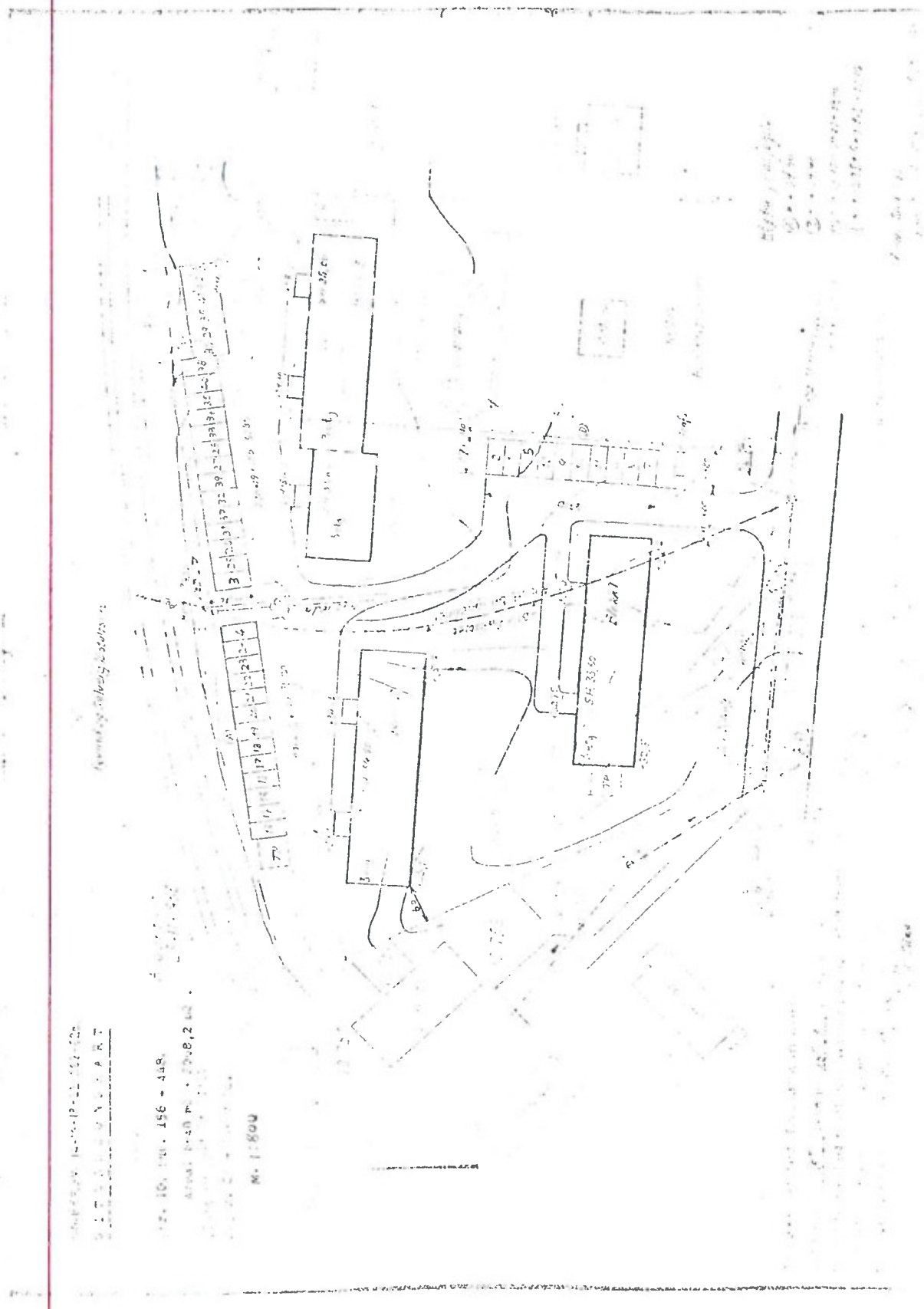
Blokk 3 Ombergrn 22
Plank. eller vestre del
M. 1:100




Plan kjeller
M 1:162
FELLES OPPBEVARING 24 M²
3 BODER
8 BODER
2 BODER
12 KJELLBODER




33 PERSONER – 215 M²
5 RODER
7 RODER
1000
470
Blokk 1 Omb
Plan kjeller
M 1:100
16-18



LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ombergveien 22B
Gnr. 10 Bnr. 156 Snr. 40 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0253

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Nicolai Valset

Telefon / Mobil: / 92 02 37 00

E-post: nicolai.valset@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater