PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

MESSEPROMENADEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

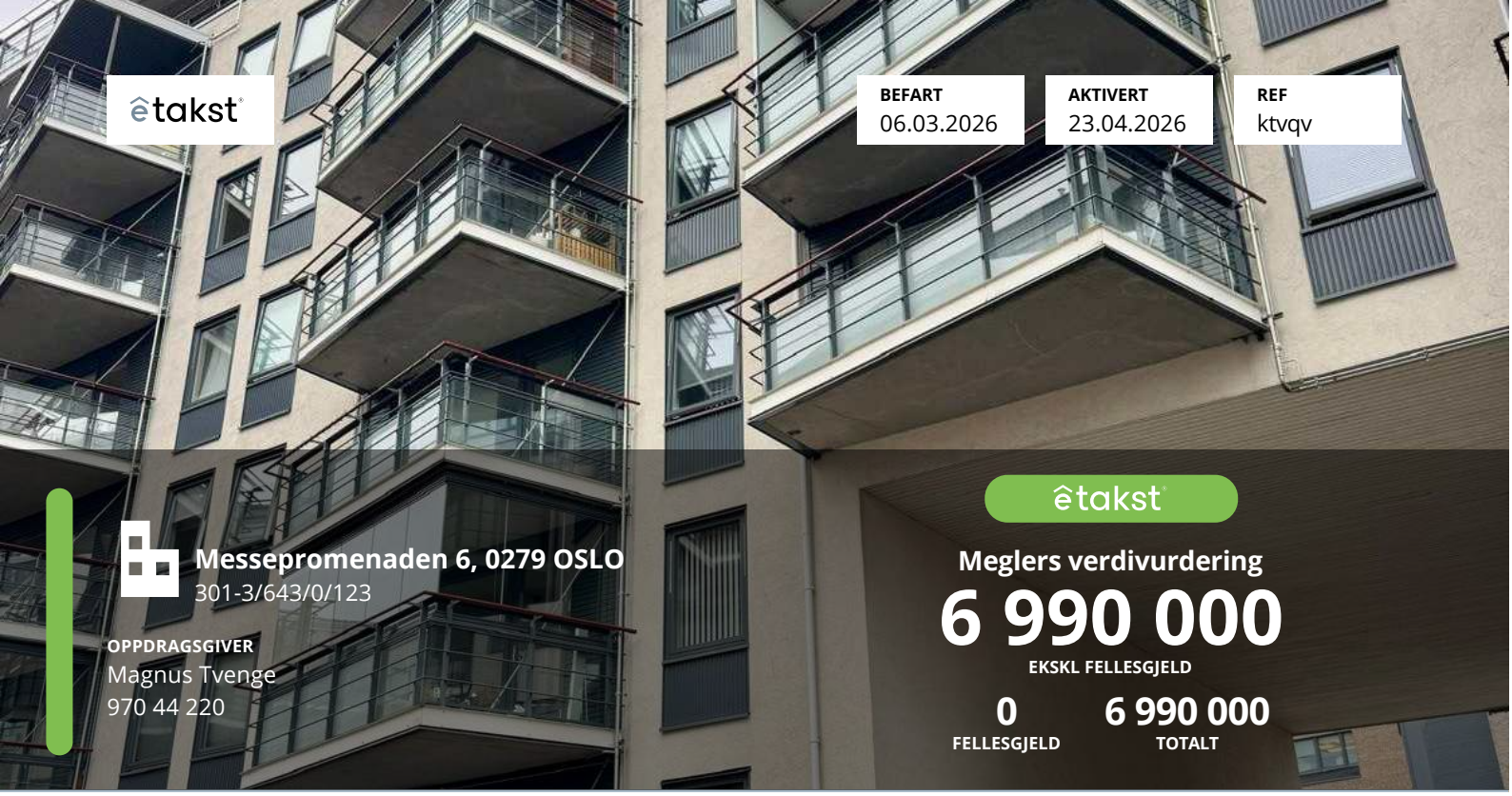
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



etakst

BEFART 06.03.2026

AKTIVERT 23.04.2026

REF ktvqv

Messepromenaden 6, 0279 OSLO

301-3/643/0/123

OPPDRAGSGIVER
Magnus Tvenge
970 44 220

etakst

Meglers verdivurdering

6 990 000

EKSKL FELLESGJELD

0	6 990 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	1 717 m2
Byggeår	2005
Soverom	1
Etasje	7
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	59 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	5 m2	ALH	- m2

Energimerke Ukjent

EGENSKAPER

Balkong, heis og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Messepromenaden 9, 0279 Oslo	17.02.2026	8 375 000	0	8 375 000	2005	71 m²
Messepromenaden 4, 0279 Oslo	17.03.2026	8 500 000	0	8 500 000	2005	70 m²
Messepromenaden 6, 0279 Oslo	21.04.2026	8 800 000	0	8 800 000	2006	70 m²

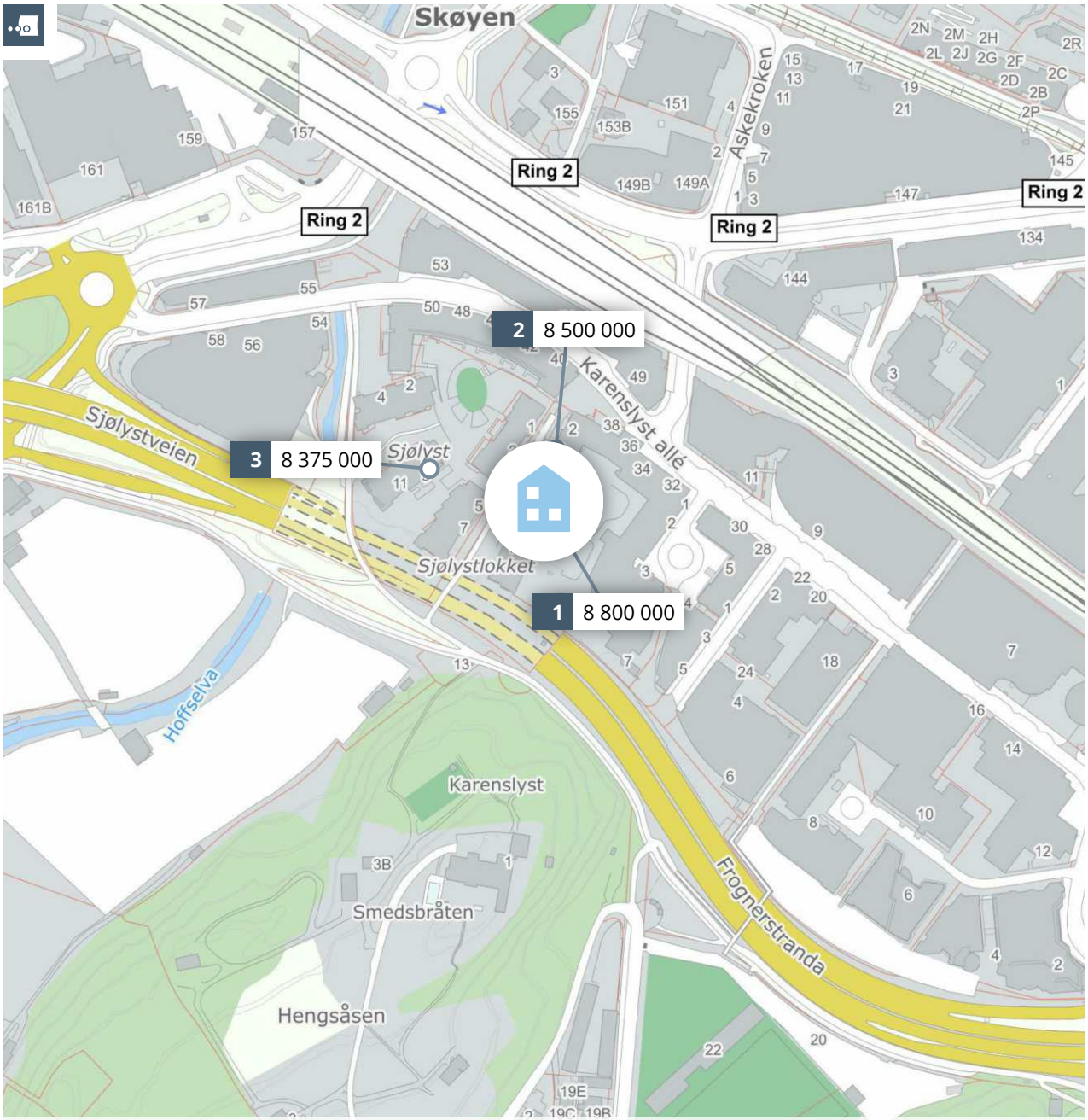
Lys og moderne leilighet i 7. etasje med attraktiv beliggenhet på populære Sjølyst. Her får du en gjennomført bolig med parkettgulv, lyse overflater og en smart planløsning som utnytter arealet optimalt. Entréen ønsker deg velkommen med gode oppbevaringsmuligheter. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og danner et luftig og sosialt oppholdsrom med plass til både sofagruppe og spisebord, samt utgang til en balkong på 8 kvm med sjøglimt. Kjøkkenet er stilrent med integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater. Soverommet er romslig med plass til dobbeltseng og garderobe. Flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Garasjeplass og bod medfølger. Heisadkomst. Kort vei til Karenslyst allé, kollektivtransport, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder som Bygdøy og Frognerparken.

MEGLER
Jon Kvisgaard
jon.kvisgaard@privatmegleren.no
+4790142000

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®



Meglers verdivurdering

MESSEPROMENADEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 23.04.2026

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: Jon Kvisgaard.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Messepromenaden 6, 0279 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 3 BNR 643 FNR 0 SNR 123 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SJØLYST

Verdivurdert til

6 990 000

-	6 990 000	118 475
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	7

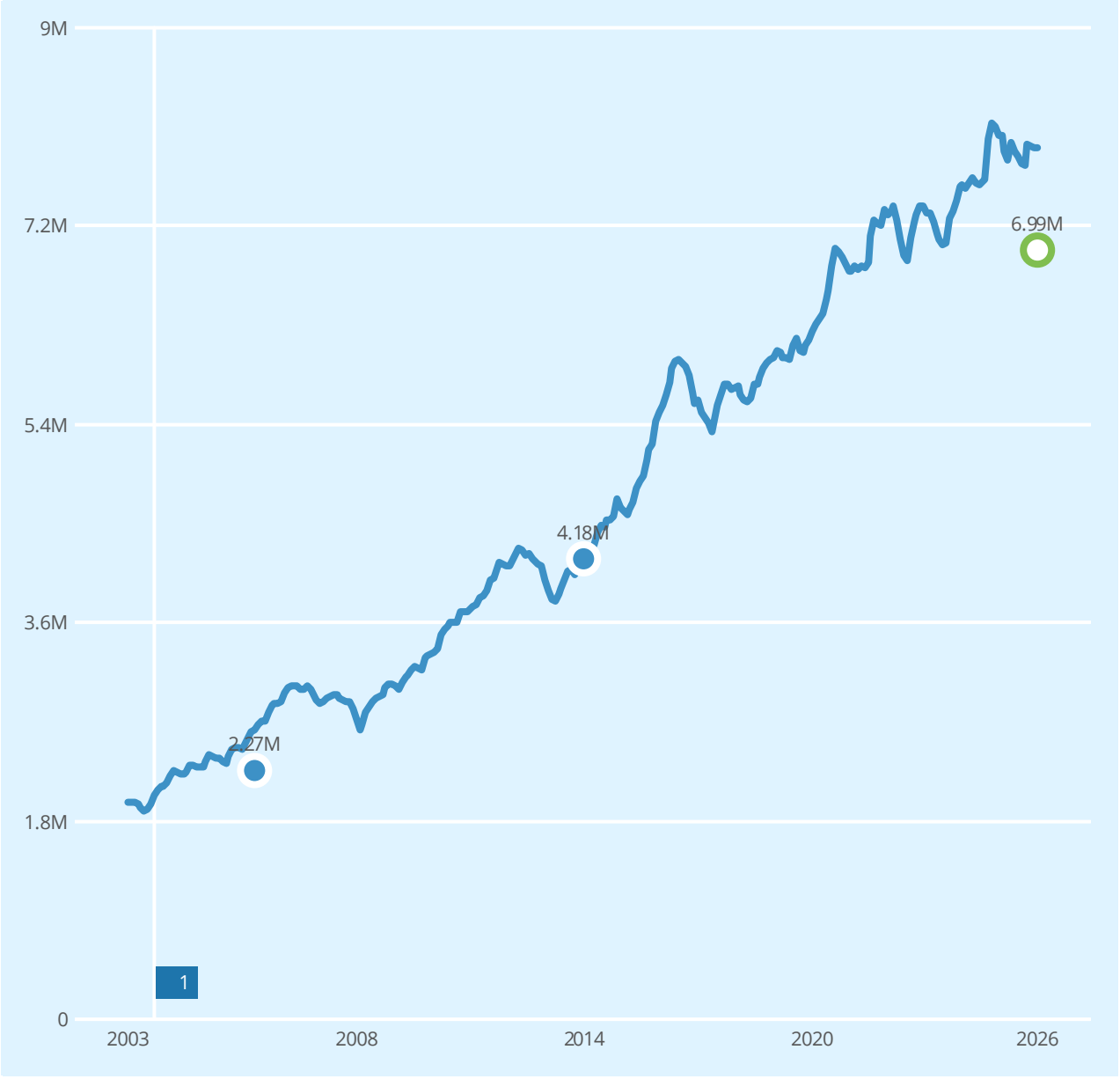
Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Messepromenaden 6 70 m² 2006 9. etg 2 sov	21.04.2026	8 450 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**125 714**
2 Messepromenaden 4 70 m² 2005 8. etg 2 sov	17.03.2026	8 500 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**121 429**
3 Messepromenaden 9 71 m² 2005 5. etg 2 sov	17.02.2026	8 750 000	**8 375 000**	0	8 375 000	**117 958**

Lys og moderne leilighet i 7. etasje med attraktiv beliggenhet på populære Sjølyst. Her får du en gjennomført bolig med parkettgulv, lyse overflater og en smart planløsning som utnytter arealet optimalt. Entréen ønsker deg velkommen med gode oppbevaringsmuligheter. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og danner et luftig og sosialt oppholdsrom med plass til både sofagruppe og spisebord, samt utgang til en balkong på 8 kvm med sjøglimt. Kjøkkenet er stilrent med integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater. Soverommet er romslig med plass til dobbeltseng og garderobe. Flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Garasjeplass og bod medfølger. Heisadkomst. Kort vei til Karenslyst allé, kollektivtransport, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder som Bygdøy og Frognerparken.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.09.2014	17.09.2014	06.11.2014	3 490 000	4 175 000	-	4 175 000	2
20.04.2006		20.04.2006	-	2 265 000	-	2 265 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Det er siden anskaffelsen, kjøpt en garasjeplass som tillegges totalverdien, og som ved it omsetning ikke var inkludert i prisen.

Leiligheter til salgs i SJØLYST grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

12.5M
12.2M
11.9M
11 664 000 Prisantydning i snitt
11.3M
11.0M
10.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Leiligheter solgt i SJØLYST grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

8 657 000 Salgspris i snitt
8 651 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

124 661 SJØLYST grunnkrets i snitt siste 3 mnd

118 475 Messepromenaden 6
Totalpris 6 990 000

108 429 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Messepromenaden 6, 0279 OSLO

OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 643, snr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2351 **Eiendomsverdi ref nr:** ME7658

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

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

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Bygg oppført i 2005. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader av fussede flater, panel og plater. Flatt tak tekket med papp/folie el. (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Slett inngangsdør fra byggeår.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeåret.

Balkong på ca. 8 m² (målt til ca. 7,5 m²) med adkomst fra stue.
Dekke av betong. Overbygget av den overliggende balkongen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,45 m.

Innerdører: Slette, lette dører

Oppvarming:
Radiatorer
Elektrisk gulvvarme på badet

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeår. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i tak på bad.
Stoppekraner i rørskap.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon.

Radiatorer og røropplegg fra byggeåret.

Sikringsskap med automatsikringer i entréen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

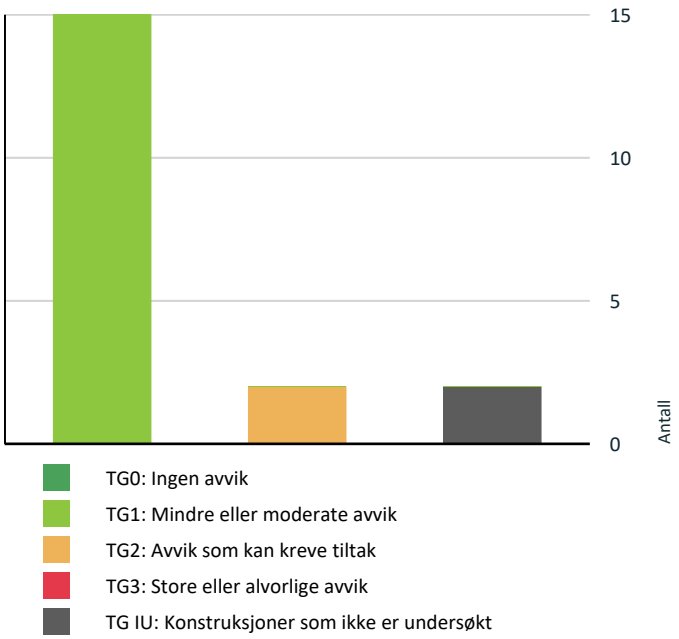
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral og varmtvann Gå til side

Våtrom > 7. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 7. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 7. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2005

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad. Noe slark i vrider på soverom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett inngangsdør fra byggeår.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeåret.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 8 m² (målt til ca. 7,5 m²) med adkomst fra stue. Dekke av betong. Overbygget av den overliggende balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,45 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad i forhold til alder med riper, hakk i parkett mm. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.

Tilstandsrapport

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette, lette dører

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Merknad: Noe misfarging av fuger i dusjsonen.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er en prefabrikkert kabin/modul.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Noe hakk, bruksmerker. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i tak på bad.
Stoppekraner i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Merknad: Det er ikke kjent når kanalene sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.

TG IU Varmesentral og varmtvann

Beskrivelse

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer og røropplegg fra byggeåret.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i entréen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, i eiertiden iht. eier.
   Eventuelle arbeider av tidligere eier(e) er ikke kjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Manglende samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1.1.1999 innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav. Dette kan gi økt risiko for feil, driftsproblemer eller brann.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Det synes ikke nødvendig med utbedring av rekkverket. Utbedring kan uansett ikke utgjøres som et enkeltstående tiltak og må gjøres i regi av sameiet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

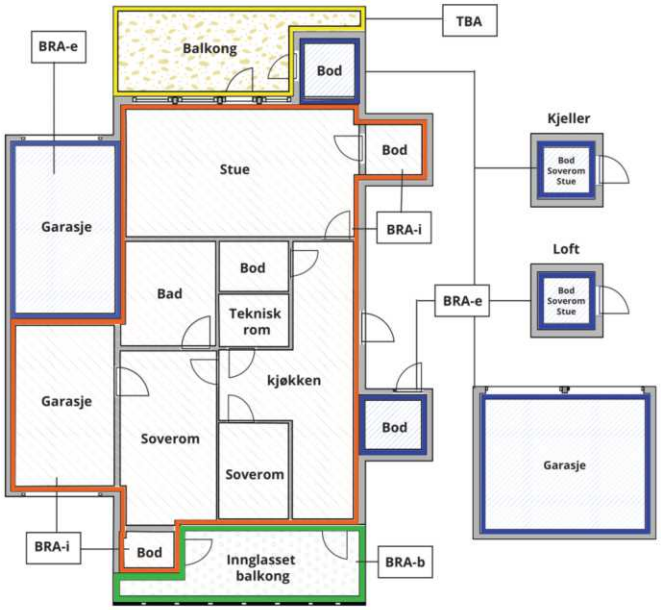
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. etasje	59			59	8
Kjeller		5		5	
SUM	**59**	**5**			**8**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, mellomgang		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

BRA-i er målt til 58,5 m² og er avrundet iht. matematiske avrundingsregler.

Bod i fellesareal vist av leietaker (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod merket 7711: ca. 5 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	643		123	1717 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Messepromenaden 6

Hjemmelshaver
Tvenge Magnus

Eierandel
59 / 10665

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

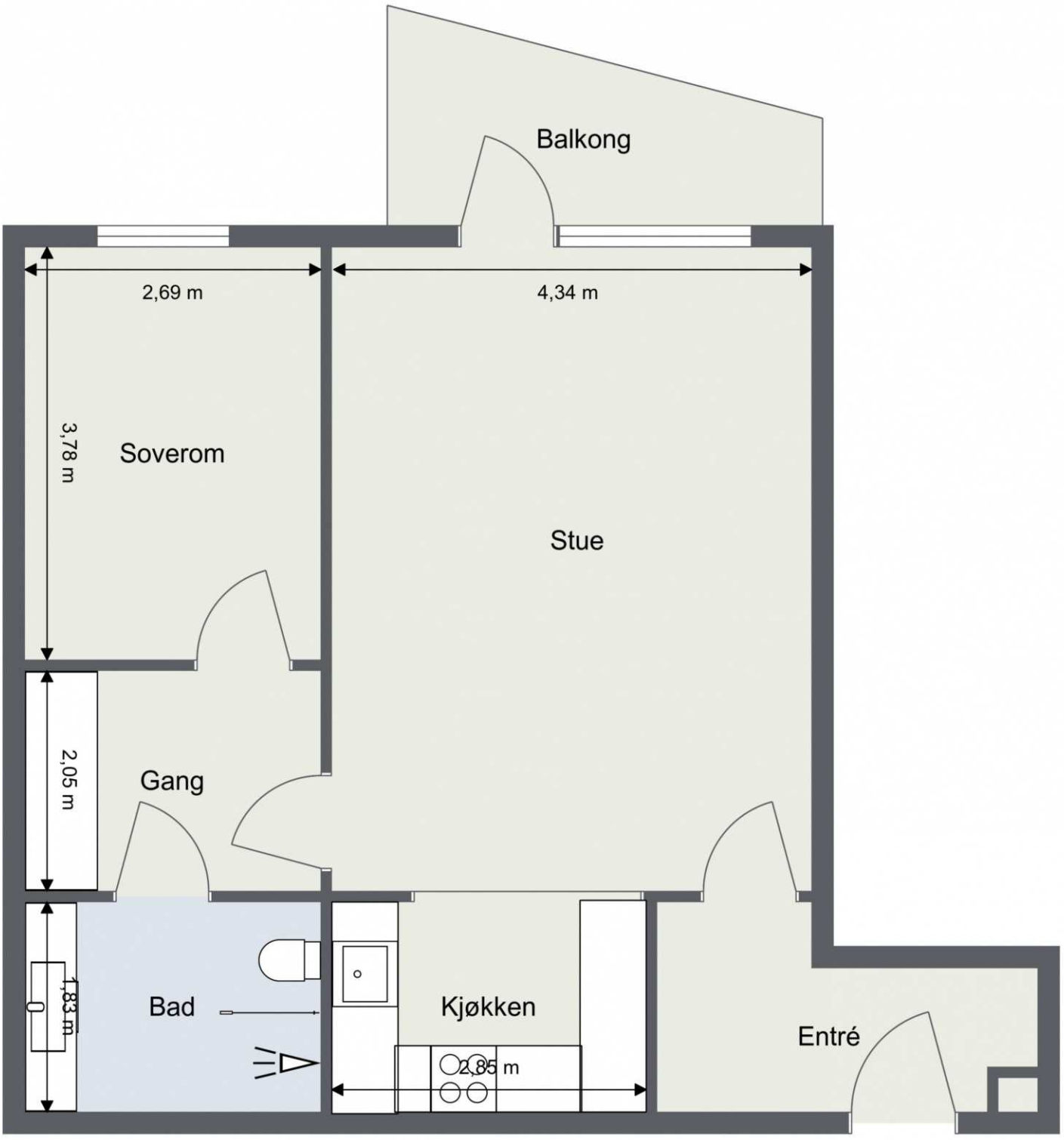
PERSONVERN

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

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Messepromenaden 6

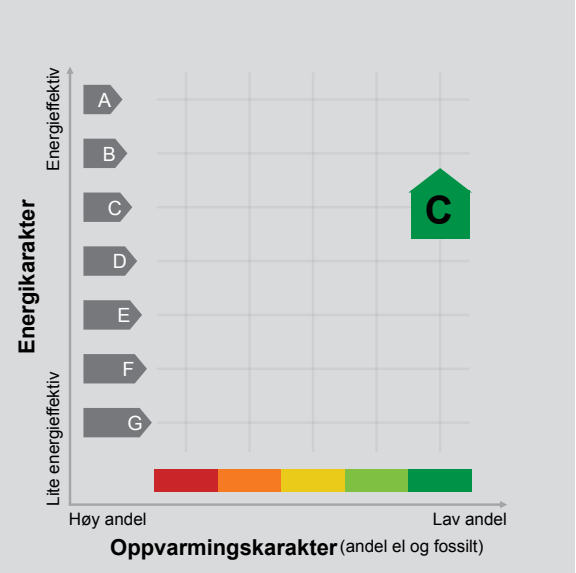
7. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

ENERGIATTEST

Adresse	Messepromenaden 6
Postnummer	0279
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	643
Seksjonsnummer	123
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81736960
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2025-230014
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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	2005
Bygningsmateriale:	
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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-en).

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Messepromenaden 6	81736960	H0701	123	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2005

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	27.02.2017

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	22 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	59 m²
Totalt BRA	59 m²
Oppvarmet luftvolum	140 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.2.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	24,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	105,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 717 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	131,91 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 340 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	131,91 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 717 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 549 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 167 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 717 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,0 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260154

Selger 1 navn
Magnus Tvenge

Gateadresse
Messepromenaden 6

Poststed	Postnr
OSLO	0279

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 5

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: 159260154

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har to plasser ved siden av hverandre med en ladeboks imellom.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260154

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260154

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260154

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Tvenge	0e5fe163d94ac7fc258650292e0b38af77760128	12.03.2026 10:30:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260154

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LPO Arkitekter AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Dato: 09.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208548-306 Saksbeh: Nina Marie Fjose | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 154

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at mangler av mindre vesentlig betydning oppgitt i kontrollerklæringer ved søknad om midlertidig brukstillatelse nå er utført.

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

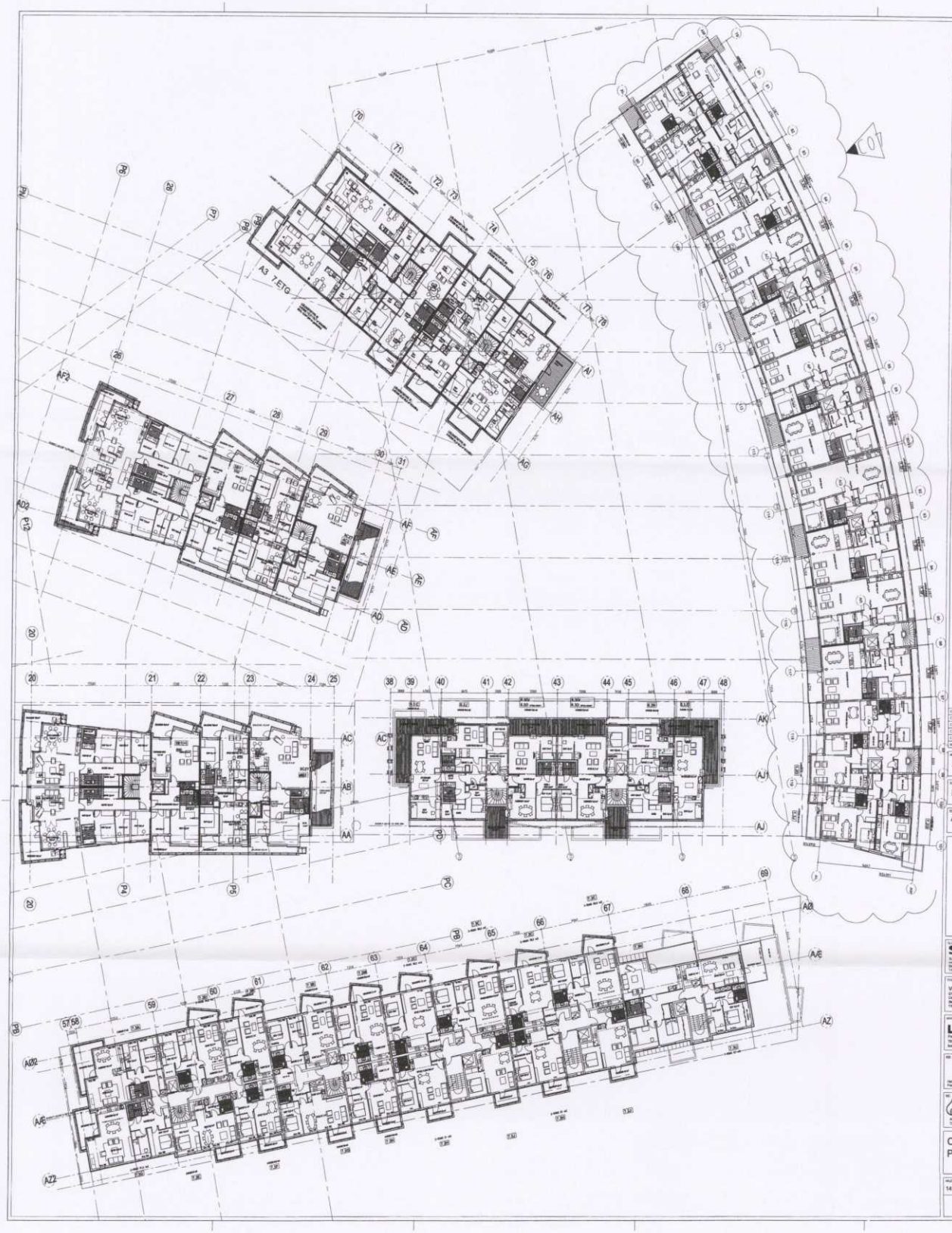
Sluttrapport for avfallshåndtering er ennå ikke behandlet. Tilleggsdokumentasjon som beskrevet i brev av 31.07.2013 må sendes Plan- og bygningsetaten snarest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.08.2013 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:
Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO



C 07	09.09.02	ØH	REVIDERT RAMMESØKNAD	BH
C 06	30.08.02	CB	A1 SKILT FOR NØLSTENG INNSTILLATTLE	BH
C 05	30.08.02	HBH	REV. RAMMESØKNAD	BH
C 04	15.08.02	ØH	REV. RAMMESØKNAD	BH
C 03	01.08.02	JH	REV. RAMMESØKNAD	BH
REV.	DATO	SIGN.	REVISJONEN GJELDER	KONTR.

PROSJ.
SJØLYSTSTRANDA BOLIGER

DOKUMENTTYPE
RAMMESØKNAD

TEGNINGSNR.
A-A0-1-0070

REV.
C 07



TILTAKSHAVER
SJØLYSTSTRANDA

TEGNEANSVARLIG
VEIDEKKE ASA

ARKITEKT
LPO arkitektur & design
4B Arkitekter as

RIB
TECHNO CONSULT

RIE
ITECH AS
VVS-ELEKTRO-BYGG

E-23

OVERSIKTSPLAN
PLAN 7

MÅLESTOKK	DATO	TEGNEDATO	SKALA
14146	09.09.2002		1:200
	TEGNING		REV.
	A-A0-1-0070		C 07

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kasper Hancke
MESSEPROMENADEN 6

Dato: 11.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528329
9048996

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 643

Vi viser til bestilling av 20260310 for MESSEPROMENADEN 6.

GNR. 3 BNR. 643

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.03.2006.

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

1717 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

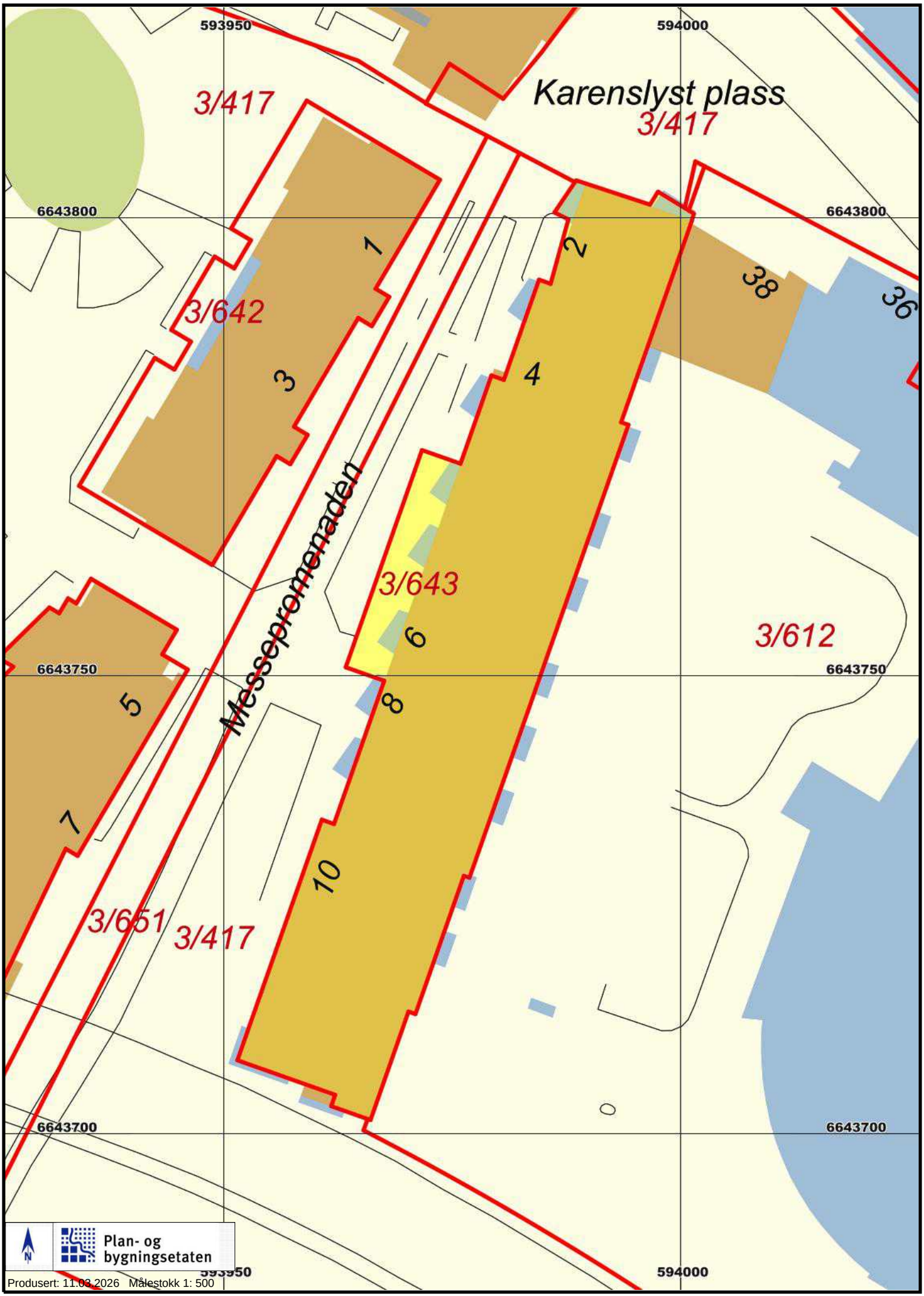
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

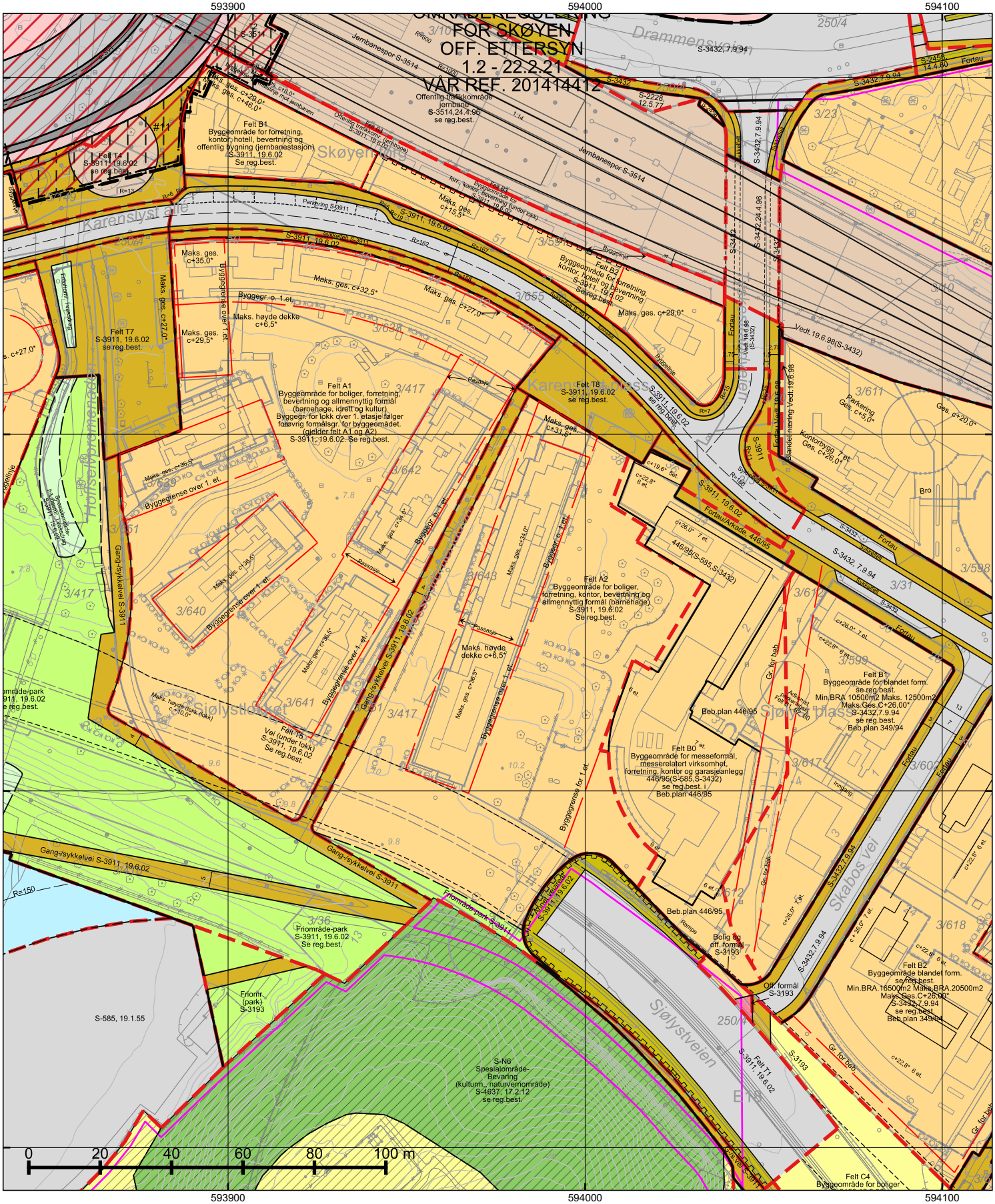
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


593950
594000
Karenslyst plass
3/417
3/417
6643800
6643800
1
2
38
36
3/642
3
4
Messepromenaden
3/643
6
3/612
6643750
6643750
5
8
7
10
3/651
3/417
6643700
6643700
0
Plan- og bygningsetaten
593950
594000
Produsert: 11.03.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

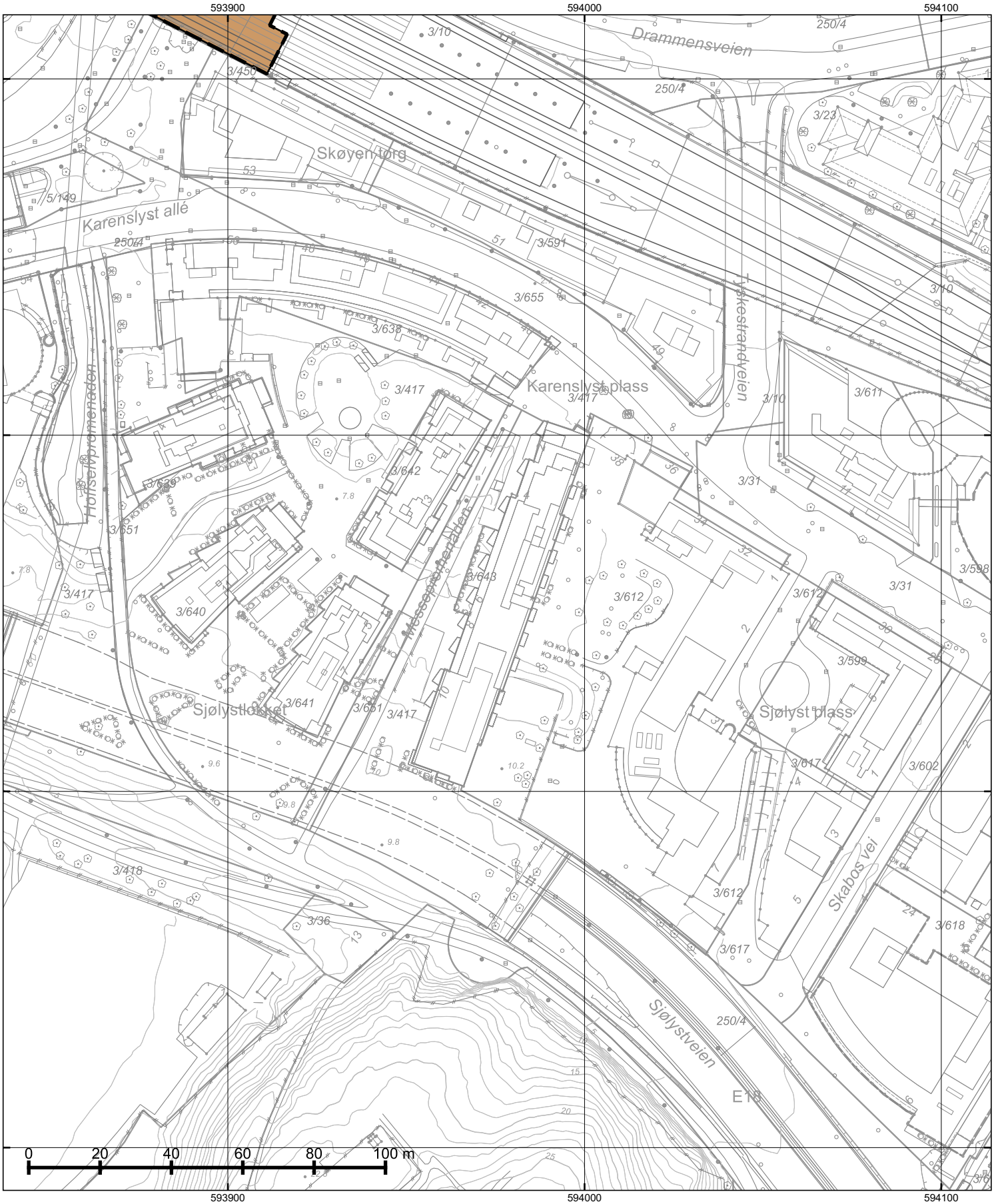
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154317/ 86528329
Deres ref.:
Adresse: Messepromenaden 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/643

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

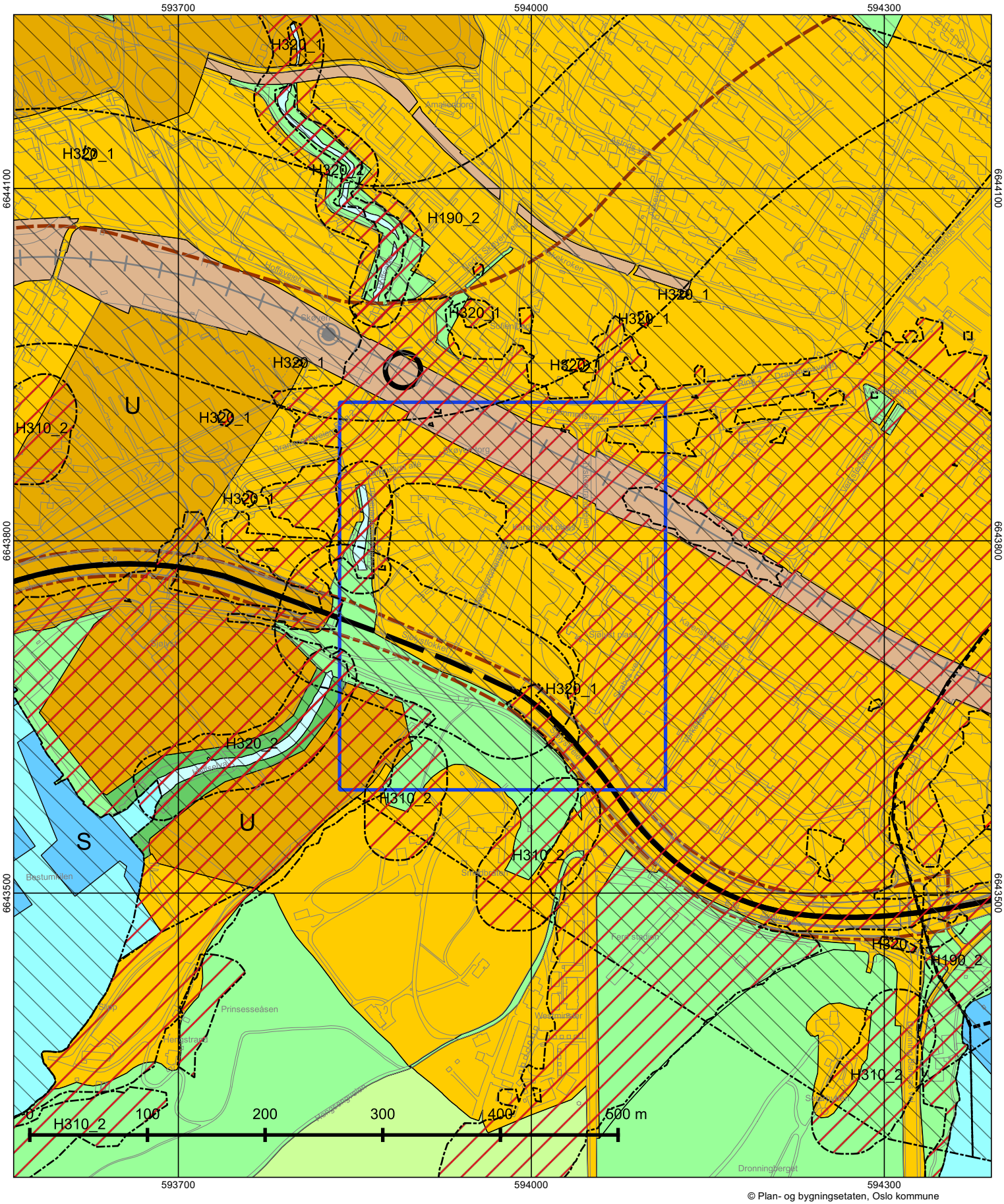
PlottID/Best.nr: 154317/ 86528329
Deres ref.:
Adresse: Messepromenaden 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/643

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154317/86528329
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3911

Drammensveien 154. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 3 bnr. 417 m.fl.

Vedtaksdato: 19.06.2002

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200001573

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200001573, V070306

Dokumentet består av 6 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

Se V070306.doc: Endret § 4 i reguleringsbestemmelsen.
Reguleringsbestemmelser for Drammensveien 154, gnr. 3 bnr. 417, 621 m. flere - Sjølyststranda

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på hovedkart merket med tegn. nr. VIP 2001-011 datert 02.05.2001, revidert 19.11.2001 og delkart merket med tegn. nr. VIP 2001-031 datert 19.11.2001.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområder
- **Felt A1 :** Byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur)
- **Felt A2 :** Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (barnehage)
  Felt B1 : Byggeområde for forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig bygning (jernbanestasjon)
- **Felt B2 :** Byggeområde for forretning, kontor, hotell og bevertning
- **Felt B3 :** Byggeområde for forretning, kontor og bevertning (under lokk)
- **Felt C :** Byggeområde for forretning, kontor, hotell og bevertning
- **Felt D :** Byggeområde for forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (kultur, undervisning og idrett)

- Offentlige trafikkområder
- **Felt B3 :** Jernbane
- **Felt T1, T3 :** Vei
- **Felt T4 :** Holdeplass for taxi
- **Felt T5 :** Vei under lokk
- **Felt T6, T7, T8 :** Gangvei, plass
- Gang-/ sykkelvei
- Annet veiareal

- Friområder
- Park

- Spesialområder
- Friluftsområde i vassdrag

§ 3. Fellesbestemmelser

a) Hvert av feltene kan ha maks. forretningsareal T-BRA= 2.000 kvadratmeter. Totalt forretningsareal innen planområdet skal imidlertid ikke overstige T-BRA= 5.000 kvadratmeter. Forretninger tillates bare innpasset i 1. etasje med inngang og fasade mot gate og / eller plass.

b) Bebyggelsen skal plasseres i byggelinjer og innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For feltene A1 og A2 gjelder viste byggelinjer og byggegrenser fra og med lokk over første etasje.

c) Bebyggelsen kan ha maks. gesimshøyder som angitt med cotehøyder på plankartet. Rekkverk for takterrasser regnes inklusivt i gesimshøyden.

d) Alle arkader skal ha minimumshøyde på 3,5 meter.

Boligområder skal ha minimum 25 kvadratmeter uteoppholdsareal pr. leilighet, med støybelastning mindre enn 60 dbA. Som uteoppholdsareal kan regnes ubebygget tomteareal, takterrasser og balkonger. Areal på bakkeplan med fri høyde mindre enn 3,0 meter regnes ikke med i uteoppholdarealet.
Minsteavstand mellom frittstående bygninger skal være 12 meter der annet ikke er bestemt.
Areal for etasjer under bakkeplan skal ikke regnes med i T-BRA.
Overdekte balkonger samt balkonger som er innglasset på grunn av støynivå skal ikke regnes med i T-BRA.
Teoretiske plan i lysgårder skal ikke medregnes i T-BRA.

§ 4. Utnyttelse

a) Innen de forskjellige feltene skal bebyggelsen ikke overstige:

- **Felt A1: T-BRA= 44.800 kvadratmeter, herav 12.000 kvadratmeter mellom cote 2 og overliggende nytt bakkeplan.**
- **Felt A2: T-BRA= 20.000 kvadratmeter, herav 6.700 kvadratmeter mellom cote 2 og overliggende nytt bakkeplan.**.
- **Felt B1: T-BRA= 12.200 kvadratmeter**

- **Felt B2: T-BRA= 6.700 kvadratmeter**
- **Felt B3: T-BRA= 900 kvadratmeter**
- **Felt C: T-BRA= 6.000 kvadratmeter**
- **Felt D: T-BRA= 35.000 kvadratmeter**

§ 5. Felt A1 og A2

5.1 Generelt

a) Byggegrense for lokk over 1. etasje følger formålsgrensene.
b) Bebyggelse tillates ført under regulerte gangveier (se også Rekkefølgebestemmelsene §16.f).
c) **Arealer på bakkenivå mot felt T3, Messeveien og felt T8, Østre torg regnes som en del av byggeområde i 12 meters dybde inn fra fasadeliv.**
d) **Gavler skal ha en utforming som medfører en slank vertikalitet.**
e) **Mot Messeveien (felt T3) tillates balkonger og karnapper fra og med 3. etasje strukket inntil 1 meter ut over byggelinje.**
f) **Over regulert offentlig gang- og sykkelvei tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over byggegrensen, dersom fri høyde under utstikkende bygningselementer er min.3,5m.**
g) **Over øvrig feltinterne arealer tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over byggegrensen.**
h) **På lokket over 1. etasje kan det innpasses barnehage, med tilhørende avgrenset uteareal.**
i) **Takoppbygg tillates ikke utover nødvendig sikkerhetsvolum for heissjakter.**
j) **I felt T5 skal eksisterende E18 overbygges som en del av byggeområdene, offentlig gang- og sykkelvei og offentlig friområde. Endelig plassering og avgrensning av dette lokket og utforming av tunnelåpningene tillates justert i forbindelse med detaljplanlegging og søknad om rammetillatelse.**
k) **Areal under tilbaketrukket 1. etasje skal opparbeides som en utvidelse av tilliggende fortau.**
l) **I felt A1/A2 tillates en atkomst fra Messeveien (felt T3) for betjening av arealer på bakkenivå samt parkering i underjordiske etasjer. Atkomst til kjeller i felt B1 - 3 skal være fra felt A1/A2.**

5.2 Felt A1

a) **I felt A1 skal forretninger, bevertning eller annen strøkstjenlig virksomhet lokaliseres i 1. etasje mot Messeveien (felt T3). Det kan også innpasses fellesanlegg for boligene.**
b) **I 1. etasje mot vest kan det dessuten tillates innpasset inntil T-BRA 1.400 kvadratmeter til allmennyttig formål - idrett / fritidsaktiviteter med fasade mot felt T7.**
c) Bebyggelsen lengst øst på felt A1 (mot Felt A2) skal utformes med min. 2 passasjer på tvers av bygningsvolumet som vist på kartet. Passasjen mot østre torg (felt T8) skal ha en bredde på minst 12 meter og henvende seg mot denne, gavlen på en side skal ha en maksimal gesimshøyde på cote + 22,0 fram til en bredde på passasjen som utgjør minst 16 meter. Den andre passasjen skal ha en bredde på minst 8 meter og henvende seg mot passasjen gjennom felt A2, gavlen på en side skal ha en maksimal gesimshøyde på cote + 22,0 fram til en bredde på passasjen som utgjør minst 12 meter. Fasadebreddene på disse høydebegrensede volumene skal utgjør inntil 60% av gavlen den ligger mot. Endelig plassering av passasjene bestemmes gjennom situasjonskart / utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.
d) For bygning mot Messeveien (felt T3) i nord skal areal over cote +27,0 trekkes tilbake minst 1,0 meter som vist på plankartet. Areal over cote +29,5 må underdeles i min. 3 bygningsavsnitt og totalt ikke utgjøre mer enn 60% av arealet på cote +27,0 .
e) For bygning mot nord skal fasade mot felt T7 tilbaketrekkes minst 1 meter over cote +27,0. Areal som på kartet er angitt med cote +29,5 skal maksimalt utgjøre 70% av underliggende areal.
f) De to øvre etasjene i bygninger med maksimal gesimshøyde på cote +36,5 skal hver for seg utgjøre maksimalt 70% av etasje med gesimshøyde cote +32,5.
g) Mot Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake minimum 2 meter fra byggelinje.

5.3 Felt A2

a) **I felt A2 skal forretninger, bevertning eller annen strøkstjenlig virksomhet lokaliseres i 1. etasje mot østre torg (felt T8). Det kan også innpasses fellesanlegg for boligene.**
b) Bebyggelsen på felt A2 skal utformes med minst 1 passasje på tvers av bygningsvolumet for å sikre visuell kontakt mellom uterommene i feltene A2 og A1 som vist på kartet. Passasjen skal være min. 3 etasjer høy og 6 meter bred.
c) Etasje med gesimshøyde på maksimalt cote +34,0 skal tilbaketrekkes minimum 1 meter fra fasadeliv og utgjøre maksimalt 70% av underliggende etasje.
d) Søndre del med gesimshøyde på maksimalt cote + 36,5 skal maksimalt utgjøre 70% av arealet av underliggende etasje.

§ 6. Felt B1, B2 og B3

6.1 Generelt.

a) Bebyggelse og formålsgrense faller sammen for felt B1 og B2. Bebyggelse i felt B1 og B2 kan ikke ha utspring på fasade som overskrider formålsgrensen mot jernbanen.

b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 2,5 meter over gesimshøyde. Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal. Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

c) **Avkjørsel til kjeller skal være fra felt A1/A2 (se også rekkefølgebestemmelsene §16.f).**

d) **Mot Vestre torg (felt T6) og Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake til minimum 2 meter innenfor byggelinje / ytre fasadeliv. Arealet under tilbaketrukket 1. etasje skal opparbeides som en utvidelse av tilliggende fortau.**

6.2 Felt B1.

a) **I felt B1 skal det etableres inngang til Skøyen stasjon fra felt T6 og fra Messeveien (felt T3) samt nødvendige arealer for drift av stasjon tilknyttet stasjonsinngangen i 1. etasje. I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal disse arealene og den funksjonelle sammenheng mellom disse vurderes spesielt mot Jernbaneverkets behov. I øvrige arealer i 1. etasje mot gate og plass (feltene T3, T4 og T6) tillates forretninger, bevertning, hotell eller annen strøkstjenlig virksomhet.**

b) Det innpasses høyhus med maks. 12 etasjer (gesimshøyde c.+46,0 på inntil 500 kvadratmeter grunnflate over areal som på kartet er angitt med gesimshøyde cote +29,0.).

c) **Høyhuset skal utformes med hensyn på å markere kollektivknutepunktet og sentrum i bydelen. Høyhuset skal ha fasade mot og direkte inngang fra Vestre torg (felt T6).**

d) Det høye bygningsvolumet skal gis en slank monolittisk form, men med lette fasader med mye glass. Solavskjermings- og vinduspussesystem må utformes på en måte som sikrer fasaden transparens.

e) Høyhuset skal gis en volumutforming som bidrar til å redusere ugunstige vindforhold på bakken.

f) Mot felt T4 kan det ved inngangen til stasjonen og ved adkomst til høyhuset tillates oppført overdekninger/ takkonstruksjoner for fotgjengere.

6.3 Felt B2.

a) **I felt B2 tillates forretninger, bevertning, hotell eller annen strøkstjenlig virksomhet i 1. etasje mot Messeveien (felt T3).**

b) På bakgrunn av støyanalyse i forbindelse med Skøyen stasjon for feltene A1 og A2 kan det etableres en støyskjerm mot felt B3 som overstiger regulert gesimshøyde. Denne nye høyden skal brukes til å danne overlys med en helling på minimum 30 grader mellom takflate og høyeste gesims.

6.4 Felt B3.

I felt B3 skal arealene på nivå med jernbanesporene benyttes til trafikkområde - jernbane. Under dette nivået kan det tillates næringsarealer som en utvidelse av arealene i 1. etasje i tilliggende felt B1 og B2, dersom det foreligger avtale mellom tiltakshaver og jerbaneverket. (kfr. rekkefølge-bestemmelsene §16.d).

§ 7. Felt C

a) **I felt C mot Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake til minimum 2 meter innenfor ytre fasadeliv.**

b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 3,5 meter over o.k. øverste dekke. Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal. Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

c) **I felt C tillates en atkomst fra offentlig vei (felt T3).**

§ 8. Felt D

a) I felt D tillates en atkomst fra offentlig vei (felt T3).

b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 3,5 meter over o.k. øverste dekke. Over høyeste gesimshøyde tillates bare nødvendig sikkerhetsvolum for heissjakter.**

c) **Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal.**

d) **Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

§ 9. Parkering

a) Parkering skal opparbeides under lokk over 1. etasje samt i kjeller i felt A1 og A2, i kjeller i felt B1, B2 og B3, i kjeller i felt C og innenfor bygningsvolumet i felt D etter følgende norm:

Boliger	Min. 1,0 plass pr. leilighet
Forretninger	Maks. 10 plasser pr. 1000 kvadratmeter
Kontorer	Maks. 6 plasser pr 1000 kvadratmeter

Hotell	Maks. 3 plasser pr. 10. rom
Allmennyttige formål/ kultur og idrett	Maks. 10 plasser pr. 1000 kvadratmeter
Undervisning/ konferanse	Maks. 1 plass pr. 15. sitteplass
Kino	0 (henvises til offentlig tilgjengelig parkering)
Studenter/ høgskole	2 pr. 10. ansatt (Ingen plasser for studenter)

b) I tilknytning til parkeringsarealene og utomhusarealene skal det innpasses nødvendig plass for sykkelparkering dimensjonert til 1,5 plasser pr. leilighet. Sykkelparkering på markplan skal vises på utomhusplanen (§7).

§ 10. Offentlige trafikkområder

10.1 Generelt

a) Alle offentlige trafikkområder skal opparbeides i henhold til Oslo kommunes retningslinjer etter søknad om rammetillatelse.

10.2 Kjøreveier

a) I felt T3, Messeveien, skal det opparbeides 1,5 meters sykkelfelt på begge sider av veien. Som en del av felt T3 skal det mot felt B2 opparbeides 2 plasser for bevegelseshemmede og 7 plasser for av- og påstigning.

10.3 Gang- og sykkelveier, plasser

a) I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides egne opparbeidelsesplaner for hver av de offentlige plassene T4, T6, T7 og T8. Planene skal vise terrengbehandling, vegetasjon, materialbruk, sykkelparkering og møblering. Planene skal godkjennes av bygningsmyndighetene før det gis rammetillatelse.
b) Planen for felt T4 skal vise opparbeidelse av taxiholdeplass med min. 15 oppstillingsplasser. Holdeplassen skal ha innkjøring fra Drammensveien.
c) Planen for felt T6 skal utformes som en del av forplassen til østre inngang på Skøyen stasjon. Arealet skal utformes i sammenheng med trafikkarealet på nordsiden av jernbaneviadukten.
d) Plan for T7 skal vise endelig plassering og utforming av den del av elveløpet som går over plassen. Planen utarbeides sammen med plan for friområdet langs elva.
e) Gangveien mellom A1 og A2 må ha en utforming og bredde som sikrer at den kan fungere som atkomstvei for servicetrafikk til boligene. Plassering og utforming av gangveien tillates justert i forbindelse med utomhusplan for utbygging av disse feltene.
f) Plassering av øvrige gangveier tillates justert i forbindelse med hensyn på terrengtilpasning ved søknad om rammetillatelse for lokket og skal vises på opparbeidelsesplanen for friområde - park, se §11.

§ 11. Friområde - park

a) Alle friområder skal opparbeides parkmessig. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en opparbeidelsesplan som viser vegetasjon, terrengbehandling og møblering. Denne planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før det gis rammetillatelse.
b) Plan for friområdet langs Hoffselva skal også fastsette endelig utforming og avgrensning av elveløpet og må utarbeides sammen med plan for plass T7 (kfr. §10.3.d). Planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før det gis rammetillatelse for første byggetiltak (se også Rekkefølge-bestemmelsene § 16.b).

§ 12. Spesialområde – friluftsområde i vassdrag

Det tillates etablert en atkomstbro over elven som fotgjengeratkomst til område D i tillegg til fortau langs Messeveien (felt T3). Endelig utforming og avgrensning kan justeres i forbindelse med opparbeidelsesplanen for friområdet (se §11).

Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere enn 20 meter fra Hoffselva.

§ 13. Støyskjerming mot E18

a) For å oppnå marginale støyforhold for uteområdene skal det settes opp støyskjermende konstruksjoner med utgangspunkt i angivelsen på plankartet. Endelig plassering og utforming skal fastsettes i forbindelse med søknad om rammetillatelse i planer for opparbeiding av friområder eller utomhusplan for boligarealene.
b) Støyskjermende konstruksjoner i området må gis en utforming som samspiller med arkitektur og landskapsrommet oppe på lokket. Nødvendige støyskjermende konstruksjoner på lokket over E18 må

designmessig utformes som avslutning av lokkonstruksjonen og brokarsløsningen mot underliggende veibane.

c) Behov for støyskjermende konstruksjoner skal påvises ved måling i forbindelse med søknad om rammetillatelse for feltene A1 og A2.

§ 14. Miljøhensyn, støy og forurensning

a) **De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende veitrafikkstøy, jernbanestøy, vibrasjoner, luftforurensning skal følges.**

b) **Tilfredsstillende inneklima må sikres i henhold til gjeldende retningslinjer**

c) **Viken Energinett kan gjøre gjeldene krav om tilknytning til fjernvarme, i henhold til vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a.**

§ 15. Utomhusplan

a) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av det enkelte felt i henhold til §69 i plan- og bygningsloven. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- **Disponering av alle utearealer med avgrensning av grøntarealer og trafikkarealer**
- **Opparbeiding av alle ubebygde flater som ikke benyttes til trafikkarealer**
- **Høydeforhold, terrengtilslutninger, vegetasjon og beplegning**
- **Plassmøblering, belysning og andre tekniske installasjoner, åpen eller overdekket sykkelparkering**
- **Plassering og utforming av støyskjermer og støyskjermende konstruksjoner**
- **Sammenheng med omkringliggende arealer og tilknytning til omkringliggende veier, herunder endelig plassering av gangveier over felt A1 og mellom feltene A1 og A2.**

b) Utomhusplaner for feltene A1 og A2 skal også redegjøre for plassering av de i §5.2c beskrevne passasjer samt hvordan det sikres tilstrekkelig vekstvilkår for trær og beplantning.

c) Planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før rammetillatelse kan gis.

d) Utomhusarealene kan opparbeidet i etapper som skal samsvare med utbyggingens etapper og skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 mnd etter at det er gitt brukstillatelse.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

a) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt A1 eller A2 før det foreligger utbyggingsavtale og fremdriftsplan for miljølokket. I forbindelse med rammetillatelse må det foreligge en fremdriftsplan som definerer hvordan tilliggende uteområder, offentlige friarealer og plassdannelser tenkes opparbeidet.**

b) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt A1 eller A2 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Oslo kommune om bygging av felt T7 og T8 samt gang- og sykkelveier fra Messeveien til Bygdøy som vist på kartet.**

c) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bygging av miljølokk over E18 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Statens veivesen, Oslo.**

d) **Før det gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B1 og B2 må det være dokumentert at bygging og vedlikehold av tiltaket kan gjennomføres uten behov for strømavbrudd/trafikkstans på jernbanen, og at alle krav til sikkerhet for jernbanen og brukerne av tiltaket (bygget) er ivaretatt. Nødvendige sikkerhetsanalyser m.v. som dokumenterer dette skal fremlegges for Jernbaneverket for kontroll og godkjenning.**
Før det gis tillatelse til innpassing av bebyggelse i felt B3 skal det i tillegg til dokumentasjon og godkjenning, som beskrevet for felt B1 og B2, foreligge en undertegnet avtale mellom tiltakshaver og Jernbaneverket Region Øst.

e) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B1 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Oslo kommune om bygging av felt T4, T6 samt parkeringsareal langs Messeveien som vist på kartet (se også §10.2).**

f) **For private arealer som ligger under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger tinglyst erklæring godkjent av Oslo kommune som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.**

g) **Det skal ikke gis rammetillatelse for lokket over E18 før det foreligger plan godkjent av Samferdselsetaten som viser tilfredsstillende mulighet for å opprettholde gang- og sykkelforbindelsen mellom Frognerkilen og Bestumkilen i anleggsfasene.**

h) **Det skal ikke gis brukstillatelse for tiltak innenfor feltene A1 og A2 før friområde/spesialområde friluftsområde i vassdrag er opparbeidet eller sikret finansielt ved bankgaranti.**

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Kasper Hancke
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: kasper.hancke@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260154 . Vår ref.: 5635-1-123 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Karenslyst Plass Boligsameie
Organisasjonsnr:	989838164
Seksjonseier:	Tvenge, Magnus
Medeier:	
Leilighetsnummer:	123
Adresse:	Messepromenaden 6, 0279 OSLO
Seksjonsnummer:	123
Gnr.	3
Bnr.	643

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88478600.
- 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.

.
Garasje og utomhus området er organisert i egne driftsselskaper. De fleste boligseksjonene har tinglyst bruksrett til garasjeplass i Sjølyststranda Garasjesameie. Månedlig leie kr. 249,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det blir sendt egen giro for garasjeleien. Bruksrett til garasjen følger boligseksjonen ved salg. Det påløper et administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste til forretningsfører i forbindelse med eierskifte på garasjen. Hvilke seksjoner som har tinglyst bruksrett, vises på heftelser på garasjelagets eiendom, gnr 303 bnr 2 i Oslo.
Skjema for bestilling av skilt/endring ringetablå ligger bak husordensreglene eller på sameiets internettsider. Eier kan kjøpe postkasseskilt selv, se trivselsregler punkt 11, eventuelt via styret, pris kr. 594,-. Selskapet praktiserer innflyttingsgebyr på kr 2.500,- samt fakturagebyr på kr 94,-. Innflyttingsgebyret faktureres og sendes kjøper direkte. Ved eierskifte av seksjon med gass må avlesningen sendes ved overtagelse til forvaltningskonsulent på e-post: vibeke.karlsen@obos.no. Ansvarlig for bestilling av systemnøkkel og nøkkelbrikke; Forretningsfører v/ Forvaltningsassistent, oef@obos.no.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 425,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Defigo porttelefonabonnement	25,00	
Oppvarming	796,00	
TV/internett	399,00	
Felleskostnader	3 205,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	561,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	22 029,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon: 22 86 58 34.

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/Ove Alf Tysnes, e-post: karenslystplass@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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5635

KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 24. april kl. 20:00 og lukker 27. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5635

Det holdes også et frivillig møte 24. april kl. 18:00 , på Fram, Karenslyst Allè 2.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Annen informasjon

Årsmøtet for Karenslyst Plass Sameie blir gjennomført som fysisk årsmøte, men med muligheten for digital avstemning.

Fysisk årsmøte:

• Dato: Torsdag 24. april 2025

• Tidspunkt: Kl 18.00-20.00

• Lokasjon: Fram, Karenslyst Alle 2

Digitalt avstemning via Vibbo:

• Fra torsdag 24.april 2025 kl 20.00 til søndag 27.april 2025 kl 20.00 (Obos sitt system krever minimum 3 dagers digital avstemning)

Møter du til fysisk årsmøte?

Hvis du møter til fysisk årsmøte kan du avlevere din stemme følgende:

1. På en fysisk stemmeseddel som du får utlevert ved oppmøte

2. Stemme digitalt via årsmøte modulen på Vibbo

Kan du ikke delta på fysisk årsmøte?

Hvis du er hindret i å delta på det fysiske årsmøte kan du avlevere din stemme følgende:

1. Stemme digitalt via årsmøte modulen på Vibbo i tidsrommet avstemningen er åpen

2. Stemmeseddel som er vedlagt i årsmøtedokumentet kan leveres i styrets postkasse

3. Avlevere fullmakt til styret eller en annen seksjonseier

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innføring av individuell måling av forbruk av radiatorvarme og varmtvann
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som møteleder foreslås Asgeir Tannum (fra Obos).

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum (fra Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Minst en seksjonseier skal velges som protokollvitne. Som protokollvitne foreslås Jessica Linda P. Østman. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jessica Linda P. Østman 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5635 Karenslyst Plass Sameie --styrets arbeid.pdf
2. 5635 Karenslyst Plass Sameie.pdf
3. 5635 Karenslyst Plass Sameie årsregnskap 2024.pdf
4. Annen informasjon sameiet-Karenslyst Plass Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000. Dette er samme beløp som ble vedtatt til Årsmøtet i 2024, og er ikke regulert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 290 000.

Sak 6

Innføring av individuell måling av forbruk av radiatorvarme og varmtvann

Forslag fremmet av:
Erik Reed Mohn

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å få en riktig og rettferdig fordeling av utgiftene til radiatorvarme og varmtvann i vårt sameie bør det installeres målere av dette i hver enkelt seksjon i vårt sameie.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen ønsker at individuell måling av forbruk for radiatorvarme og varmtvann skal gjennomføres i Karenslyst Plass Boligsameie. Blir saken vedtatt med 2/3 flertall vil dette medføre endring av vedtektene § 6-2 (3) Betaling av felleskostnader.

2. Styret pålegges å gjennomføre en anbudskonkurranse for å få på plass et pålitelig og effektivt system for å innføre dette.
3. Resultatet av anbudskonkurransen skal forelegges på ekstraordinært årsmøte hvor valg av leverandør og endelig vedtektsendring godkjennes.

Styrets innstilling

Denne saken har vært nedstemt ved årsmøtene til 2022 og 2023. Basert på styrets erfaringer med hvorfor saken har blitt nedstemt tidligere år, rådet vi vedkommende som har fremmet denne saken om å dele saken opp i to deler. En sak for individuell måling av radiatorvarme og en sak for individuell måling av varmtvann. Årsaken er at det er radiatorvarme som står for ca. 80% av sameiets fjernvarme kostnader, og vil ha størst effekt. Det er også bekreftet i tidligere anbudsrunder at installasjonskostnaden for målere på radiatorer ikke er for høy. Priser styret mottok av EcoGuard ved siste årsmøte er at installasjon av måler på radiator er ca. 1.100 - 1.600 kr per seksjon. Dette avhenger av antall radiatorer i seksjonen. Sameiet betaler da for installasjonen av innsamlingssystemet på ca. 80.000 kr. Det er noe usikkerhet rundt installasjonskostnaden for målere av varmtvann, da målerne må passe inn i konstruksjonen på badene. Videre så tar det lang tid å få varmtvann opp til seksjoner i de øverste etasjene om morgenen. Dette da varmtvannet ikke sirkulerer konstant. Grunnet denne infrastrukturen, så vil det bety et betydelig forhøyet forbruk av varmtvann, som seksjonseier er uforskyldt i.

Hvis saken vedtas, er det viktig at seksjonseierne er opplyst om at en installasjon av individuelle målere for både varmtvann og radiatorvarme, er estimert til å koste hver seksjon ca. 5.000 kr. Dette vil bli en ekstraordinær engangskostnad som faktureres hver seksjon ved installasjon, da det ikke er budsjettert at sameiet betaler for den totale installasjonen. Dette er heller ikke en del av vedlikeholdplanen. Videre vil det belastes seksjonseier løpende kostnader for avregning av forbruk (ca. 200 kr) og eierskifte ved fraflytting (ca. 500kr).

Styrets innstilling er derfor at saken ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Det vedtas individuelle måling for radiatorvarme og varmtvann.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller Ove A. Tysnes til vervet som styreleder, Jonny Rehmbrandt som styremedlem og Lasse Ottar Alver som varamedlem.

Nåværende styre har hatt et godt internt samarbeid igjennom de siste årene, sikret kontinuitet i styrets arbeid og fulgt opp pågående og kommende store prosjekter. Vi har hatt gleden av å møte Ove fysisk til en samtale, og sitter igjen med et positivt og sterkt inntrykk av at han vil være den rette styrelederen. Dette er basert på hans brede erfaring som styreleder og involvering i andre styreverv, samt faglig kompetanse innenfor økonomi og prosjekthåndtering. Videre er han en omgjengelig og positiv person, som vil ivareta beboerne og sameiets beste.

Ove vil være en sterk leder for styret, og sikre at det gode interne samarbeidet vil vedvare i den kommende perioden. Her vil sameiets økonomi, løpende vedlikeholdsoppgaver og godt naboskap bli ivaretatt.

Alle kandidatene vil introdusere seg til det fysiske møtet.

Til orientering vil Jonny Rehmbrandt og Lasse O. Alver kun fortsette i sine respektive verv - forutsatt at de blir gjenvalgt - dersom Ove A. Tysnes blir valgt som styreleder.

Dette betyr at hvis Ove A. Tysnes ikke velges som styreleder, vil sameiet stå uten et fullverdig styre (mangler ett varamedlem). Det vil da bli nødvendig å innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å gjennomføre valg av nytt varamedlem, slik at styret blir fullverdig.

Roller og kandidater

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

- Marcia Andrea Haugedal

  Andrea ønsker å stille til valg som styreleder. Hun har bodd i sameiet siden 2015 og har erfaring som jurist. Hun satt som varamedlem i styret i perioden 2018-2020.

  Andrea beskriver seg som engasjert i sameiets aktiviteter og trivsel, samt har en sterk interesse for nærmiljøet. Hun vil fokusere på kommunikasjon, vedlikehold og fellesskap.

- Ove A. Tysnes

  Ove ønsker å stille til valg som styreleder for vårt sameiet. Han flyttet til oss under høsten 2024 etter mange fine år på Briskeby. Ove er opprinnelig bergenser, men har hatt base og hjerte i Oslo i flere tiår.

  Ove er utdannet siviløkonom, og har i over 20 år vært partner i Gyro – et eventselskap. Gjennom hele hans yrkeslivet har han jobbet med mennesker, ideer og gjennomføring – og trivdes med akkurat det. I dag driver han sitt eget selskap og jobber 80 % – en perfekt balanse som gir både arbeidsglede og rom for livet.

  Han har svært relevant og bred erfaring fra styrearbeid – blant annet som styreleder i Eilert Sundts gate 42 i åtte år. Et mindre sameie, men med et bygg fra 1894 var det både komplekse og spennende oppgaver å ta tak i. Han har også vært involvert i flere andre styrer gjennom årene, men erfaringen fra Briskeby-sameiet er uten tvil den mest relevant i denne sammenhengen.

  Ove beskriver seg selv som løsningsorientert, trives godt med nært samarbeid og har et sterkt fokus på å få ting gjort – raskt! Omgjengelig og godt humør.

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

- Jonny Rehmbrandt

  Jonny har vært aktiv i styret siden 2020, og har de senere årene vært styremedlem for Karenslyst Plass Boligsameie og styreleder for Sjølyststranda Garasjesameie (SGS).

  Jonny ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem, hvor det også er ønskelig at han fortsetter det gode arbeidet i SGS.

  Jonny løser små og store tekniske problemer, og er en lojal og driftig medarbeider i styret og høyt verdsatt av beboerne. Han har også et godt samarbeid med styremedlemmene som ikke er på gjenvalg.

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

- Lasse Ottar Alver

  Lasse har vært varamedlem i den tidligere perioden og har lang erfaring med styrearbeid og kjenner sameiet svært godt. Han ønsker å fortsette som varamedlem, og vil være en støtte og ressurs for styret når det trengs.

STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 9 styremøter siden forrige årsmøte. Det har i tillegg vært avholdt en rekke arbeidsmøter i forbindelse med pågående saker.

Til alle styremøter har det vært skriftlig innkalling med dagsorden og godkjente referater. Styret har valgt å bruke OBOS sin digitale løsning for styremøter.

Styret har også sendt ut to informasjonsskriv (desember 2024 og april 2025) til beboerne, i tillegg til diverse informasjon som har blitt satt opp på inngangsdører og/eller oppslagstavler. Styret har brukt kommunikasjonstjenesten Vibbo i større grad med varslinger via app, e-post og sms.

I dag er det 162 av 172 boliger (ca. 94%) som har en eller flere beboere som har logget på Vibbo. Det er også 43 leietakere som har tilgang til Vibbo.

Styret har arbeidet med mange ulike små og store saker løpende igjennom året som har vært, og vi belyser noen av de viktigste punktene under.

VEDLIKEHOLD

Oppgradering av oppgangene

Oppgangene våre har fått et løft våren/sommeren 2024. Oppganger, mellomganger og lister i inngangspartiene har blitt sparklet og malt. Videre ble det gått over alle fuger i mellometasjene, og de ble malt i en mørkere gråfarge. I tillegg er nytt treverk på takterrassen beiset og malt. Arbeidet ble utført av Alfa Malermester og har kostet sameiet ca. kr 770 000.

Styret har også kjøpt nye kunstige, brannsikre grønne trær til alle inngangspartier. Det er også hengt opp et stort fotografi av Oslofjorden i alle inngangspartier. Sameiet har kun betalt kostpris for å printe fotografiet.

Vi håper alle gleder seg over denne oppgraderingen og er forsiktige slik at en unngår skader ved inn/utflytting. Skulle uhellet skje, gi gjerne beskjed til styret.

Utskiftning av ventiler for varmt- og kaldtvann

Som en del av løpende vedlikehold og for å minimere risikoen for vannlekkasjer i bodanlegget i M10, iverksatte styret et større utskiftningsarbeid av alle synlige ventiler for varmt- og kaldtvann i dette området. Dette er ventiler som tilhører vannet for M8 og M10. Arbeidet ble utført i oktober 2024 og kostnaden var på ca. kr 64 000.

Styret har fått informasjon om at enkelte seksjoner har hatt ustabilt varmtvann i etterkant av utskiftningsarbeidet. Hypotesen er at tilbakeslagsventilene i disse seksjonene ble tettet med smuss etter at vanntilførselen ble gjenopprettet. Bravida har hatt direkte dialog med de berørte seksjonene. Etter at det ble utført rens av de aktuelle ventilene, har ikke problemet vært tilbakevendende.

Utskiftning av resterende lyskilder

Sameiet har skiftet resterende lyskilder til LED i januar-februar 2025. Dette gjaldt lysstoffrør i boder og sykkelboder, og vegghengte utelys. De er alle montert med bevegelsessensor.

Arbeidet ble gjennomført av Brudevold Elektro og Lydteknikk og har kostet sameiet ca. kr 200 000.

Renovering av takterrassen

Takterrassen skal oppgraderes! Oppstart var 1. april 2025, og arbeidet utføres av Snekker Evensen. Planen er at takterrassen skal være klar for bruk til 17. mai, med forbehold om forsinkelser. Da dette er et større prosjekt, vil det dessverre ikke være mulig å benytte takterrassen mens renoveringsarbeidet pågår.

Styret ønsker å utvikle takterrassen til en mer brukervennlig og grønn oase, samt tilrettelegge for at fremtidige vedlikeholdskostnader minimeres.

Det er valgt Møre Royal Uno terrassebord i fargen grå. Det var en mindre merkostnad sammenlignet med trykkimpregnert terrassebord, men det krever mindre vedlikehold. Det blir også lagt ny takpapp over eksisterende, for å forlenge levetiden av taket.

INTERNAL

Videre skal det bygges to L-sofaer i samme materiell som skal stå permanent på takterrassen mellom M2 og M6. Årsaken til at styret velger å gå bort fra de frittstående loungemøblene, er at det etter svært kort tid er observert større skader, noe som tyder på at møblementet ikke har blitt tilstrekkelig ivaretatt.

Det er også bestilt flere blomsterkasser fra det norske selskapet BEDD. Disse er rustfrie og frostsikre med 10 års garanti. Disse skal settes opp for å skape flere hyggelige og grønne soner mellom de ulike sitteplassene.

Vinduer

Sameiet har utbedret enkelte vinduer. Styret har inngått et nytt samarbeide med Snekker Evensen om eventuelle utskiftning eller reparasjon av vinduer. Husk seksjonseiers vedlikeholdsplikt hvor beslag, pakninger og glideskinner må smøres regelmessig på vinduer med f.eks. sprayfett. Dette gjelder både vinduer og terrassedører.

VEDLIKEHOLDPLAN

Styret har budsjettert kr 2 074 000 for vedlikehold i 2025. Dette er fordelt til kr 1 300 000 for større vedlikeholdsoppgaver som inkluderer bl.a. utskiftning av resterende lyskilder til LED og renovering av takterrassen. Kr 774 000 er budsjettert til alminnelig vedlikehold (inkl. service og vedlikeholdsavtaler).

Vedlagt finner dere en liste over større vedlikeholdsoppgaver som er utført, og hva som er planlagt/forslag i de nærmeste årene:

Kategori	Tittel	Dato	Status	Beløp
Brannsikkerhet/elektro	Skifte ut nødlysanlegg og øvrige lyskilder i enkelte fellesarelader til LED	2023	Ferdigstillt	860 000
Tele og automatisering	Utskiftning av porttelefonsystemet	2023	Ferdigstillt	180 000
Bygning innvendig	Boning av gulv i fellesarealer	2023	Ferdigstillt	20 000
Bygning utvendig	Skifte råttent treverk på takterrasse	2023	Ferdigstillt	85 000
Heis	Kosmetiske forbedringer og skifte lys til LED i M2 og M4	2024	Ferdigstillt	32 500
Bygning innvendig	Overflater i oppganger og maling av treverk takterrasse	2024	Ferdigstillt	770 000
VVS	Skifte ut synlige ventiler i fellesarealer i M8/M10	2024	Ferdigstillt	64 000
Elektro	Skifte lysstoffrør i bodanlegg og resterende utelys til LED	2025	Ferdigstillt	200 000
Bygning utvendig	Takterrasse	2025	Pågår	1 100 000
Bygning innvendig	Boning av gulv i fellesarealer (hvert 2.år)	2025	Forslag	30 000
VVS	Nedløpsrør utvendig	2026	Forslag	25 000
Bygning utvendig	Reparasjon av skadet fasade/balkongtak	2026	Forslag	500 000
Bygning utvendig	Fasadevask	2026	Forslag	300 000
Bygning utvendig	Omtekking av øvrig tak	2035	Forslag	2 300 000

HMS

Styret har løpende gjennomført HMS runder. Husk følgende punkter:

- Oppbevaring/montering av skohyller/tøy stativer/egne eiendeler fra fellesarealer, dermed mellomganger, skal fjernes omgående. Dette er i tråd med husordensregel *§ 10 Hovedinnganger, trapper og ganger,* og brannvernloven siden dette er rømningsveier.
- Rydd opp på balkongen deres: Vi ser at svært mange beboere oppbevarer pappkasser og søppel på sine balkonger over lengre perioder. Balkongene er vårt "ansikt" utad. Dette er i tråd med husordensregel *§3 Bruk av egen eierseksjon.*

ØVRIGE SAKER

Postkasseskilt

For å holde sameiets fellesarealer ryddige og presentable, er det ønskelig med en viss likhet på postkasseskiltene. Styret har observert at flere beboere ikke har godkjente postkasseskilt i henhold til sameiets Husordensregler *§11 Postkasser.*

Styret har fremforhandlet en rabattavtale hos skilthandelen.no. Se link på Vibbo.

INTERNAL

Styret vil gjennomføre kontroll av samtlige postkasseskilt etter påske. Postkasser uten korrekte skilt i henhold til sameiets husordensregler vil bli merket med en rød klistrelapp. Hvis et nytt godkjent postkasseskilt ikke er montert innen 21 dager gjeldende fra gjennomført kontroll, vil styret bestille postkasseskilt og fakturere seksjonseieren.

Vedlikehold av terrasser og balkonger

Styret har i løpet av høsten 2024 tatt direkte kontakt med alle seksjonseiere som har inngående terrasser (øverste etasjer) eller terrasser på bakkeplan.

Styret har registrert at flere boenheter ikke i tilstrekkelig grad vedlikeholder terrassene sine. Vi minner om at det er seksjonseiers plikt å vedlikeholde terrassen tilknyttet eierseksjonen. Manglende vedlikehold av terrasser kan medføre skader på membranen og følgeskader på bygget. Dette kan igjen medføre erstatningsansvar for seksjonseier. Vi ber derfor om at seksjonseiere sørger for at avløpet på terrassen ikke er tett, samt holder terrassen fri for ugress og mose som over tid kan føre til fuktskader. Herunder gjelder også vedlikehold av beplantinger av tujahekker og øvrige busker på bakkeplan.

Høyfrekvent lyd fra ventilasjonsanlegget til nabosameiet A6

Styret har gjennom en lengre periode arbeidet med å finne årsak til en høyfrekvent lyd som ble hørt i de øvre etasjene. Denne lyden har vært tilstede over flere år. Det ble konkludert med at denne kom fra ventilasjonsanlegget til vårt nabo sameie, A6. De har i mars 2025 gjennomført en ombygging av deres frekvensomformere, og lyden er nå borte.

Sameiets forsikringsavtale

Forsikringspremien for sameiet økte kraftig i 2025. I den sammenheng gjennomførte styret i vinter en anbudsrunde igjennom Obos for å undersøke om vår nåværende forsikringsavtale med Gjensidige var konkurransedyktig.

Obos har samarbeidsavtaler med Gjensidige, Tryg og IF, som er gode på dekning av sameier og har en god oppgjørspraksis. Konklusjonen av anbudsrunden er at Gjensidige er mest konkurransedyktig på pris. Styret har ikke igjennom de senere årene vært utilfreds med Gjensidige, så det er vedtatt at vi ikke endrer denne avtalen.

SJØLYSTSTRANDA DRIFTSSAMEIE (SDS)

Styrets oppgaver: Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet

Styret har i perioden avhold 5 styremøter. I tillegg har det blitt gjennomført flere tilbudsprosesser, vedlikehold og oppgraderinger.

- **Sandkasser:** Tre sandkasser har blitt fjernet, og det er blitt beplantet der de var. Årsaken til dette var at de ble lite benyttet. Det er en sandkasse igjen og denne skal byttes ut med en ny i 2025, pga. alder.
- **Hull ved gangveg Hoffselva** Dette har dessverre tatt lang tid. Styret har vært i dialog med Statens vegvesen angående arbeidet de gjennomførte i tunnel og elveløp. Vi har ikke fått gjennomslag for at dette var årsaken og hullet blir nå tettet av SDS.
- **Utelys på området:** Utelys ved fontenen, i trapper (utvendig) og bak Karenslystplass sameie, skal byttes til LED da det ikke finnes pærer (halogen) som kan skiftes. Det har vært gjennomført befaring med flere leverandører og styret vil bytte ut lampene i 2025.
- **Søppelanlegg:** Under høsten 2024 stoppet styringssystemet til felles søppelanlegg og anlegget var stengt noen dager. Dette anlegget er nå snart 20 år og flere av komponentene er ikke lenger å få tak i. Envac fikk i gang anlegget igjen, men vi er rådet til å skifte ut styringssystem da det er en risiko for ny stopp, og dersom det ikke kan repareres igjen vil det ta 6-12 uker å få montert nytt system (bestillingstid). SDS vurderer nå tilbud og løsninger.
- **Lekkasje fra uteområdet ned i garasjen:** I 2023 ble det gjennomført arbeider for å stoppe lekkasjen fra bed i Messepromenaden ned til garasjen. Det ble lagt ny membran og drenert**.** Det viser seg at det fremdeles kommer vann ned i garasjen på samme sted. Det er gjennomført vanntesting i samarbeid med Bravida, og styret skal nå beslutte videre fremdrift og innhente tilbud.

INTERNAL

- **Gangveg langs Hoffelven /beplantning i skråning mot Bestumkilen:** Arbeidet med å legge nytt dekke på gangvegen lang Hoffelva er nå ferdigstilt. Beplanting i skråning vil bli gjennomført av Statens vegvesen vår-2025. Det ble ved en feiltagelse utelatt i gjenoppretting etter vedlikeholdsarbeidet de gjennomførte vår-høst 2023.
- **Bilkjøring på området:** Det er mottatt flere klager og observert mye bilkjøring inne på området vårt. Området skal være «bilfritt» og det er kun biler med tillatelse (elektronisk fra Garasjesameie eller skriftlig fra styrene) som kan kjøre inn på området. Det vurderes nå flere tiltak for å minske trafikk inn på området.

Økonomi: Sjølystdriftssameie har god økonomi, men vil i 2025 måtte beregne større kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold på området.

Gjentatt feilbruk av søppelnedkast som medfører stopp i anlegget kostet i 2024: 160 000,- kroner. Dette er helt unødvendig bruk av penger, og vi ber om at alle setter seg inn i hvordan anlegget fungerer. I papirlukene skal det kun kastes papir og ikke pizzaesker, skoesker eller kartong generelt. Disse «bretter» seg ut i rørene og forårsaker stopp. Det er containere ved nedkjørsel til garasjen U1 hvor papp/kartong skal kastes. Der er det også container til glass. Glass skal ikke kastes i søppelnedkastene.

SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE (SGS)

Styrets oppgaver: Styret skal sørge for vedlikehold og drift av garasjen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret har i perioden avhold 6 styremøter. I tillegg har det blitt gjennomført flere tilbudsprosesser, vedlikehold og oppgraderinger. Det er blitt behandlet saker vedrørende drift, økonomi og andre fellessaker for Sjølyststranda.

- **Nødlysanlegg:** Nødlysanlegget i garasjen er nå skiftet ut, og nytt anlegg er i drift.
- **Skifte av lamper:** Alle lamper skal skiftes til LED pga. at halogen pærer ikke lenger er i salg. Vi er i gang med jobben og den vil bli sluttført i 2025.
- **Vedtekter:** Styret har siden 2023 jobbet med å få på plass oppdaterte vedtekter for SGS. SPAS ble solgt fra Veidekke til Fram eiendom i 2023, SPAS har i følge vedtektene vetorett på endringer av vedtektene til SGS. Det er gjennomført flere møter med deres advokat for å sikre at vi er enige om endringene, før de skal vedtas på årsmøtet. SGS har også engasjert advokat for å sikre innholdet i vedtektene.
- **Lekkasjer:** Det er vanninntrenging i garasjen, og SGS har hatt befaring med både Multiconsult og Consolvo for å få tilbud og løse årsakene. SGS er også i kontakt med Statens vegvesen for å finne ut av om arbeidet de gjennomført i tunnel og langs elveløpet kan være en årsak. Styret har fikset lekkasje på 2 parkeringsplasser i U1/U2 garasje.
- **Setnings - råteskader:** Vi har engasjert Consolvo AS for å kartlegge tiltak for setningsskadene og mindre bevegelser, lekkasjer, sopp- og råteskade i garasjeanlegget, hovedsakelig i U2. Consolvo skal ha ny befaring med oss for å finne ut av årsaken og hva vi må gjøre for å få fikset skadene. De mener vi bør klage til SVV, da det er tydelig at dette skadene i garasje anlegget oppsto etter de begynte å jobbe på Sjølystlokket med arbeidet til den nye Fornebubanen. Vi skal sende klage til SVV ang dette, så fort vi får fullstendig rapport fra ny befaring med Consolvo.
- **Merking av parkeringsplasser:** Ny merking (maling) av parkeringsplasser blir gjennomført område for område. Arbeidet er igangsatt, men vil være ferdigstilt etter årets garasjevask.
- **Garasjevask:** Årlig garasjevask blir gjennomført i april. Det er viktig at de som kjører inn i anlegget sikrer at de ikke har snø på bilen. Dette medfører vannansamlinger, mye salt fra veiene og unødvendig slitasje på anlegget.

Elbil ladere: Gå inn på elaway.io velg bestill ladning, skriv inn 4 første bokstavene i sameiet SJØL så kommer vårt sameie opp. Henger også hvordan man kan bestille på alle oppslagstavlene i garasjen.

For måling av forbruk proxyladere har styret inngår avtale med Ecoguard. De har montert målere pr lader og avleses elektronisk og faktureres eier. Dette ble inngått avtale om automatiske målere med EcoGuard i 2024 og nedbetalingsplan pr mnd pr leser.

INTERNAL

Økonomi: SGS har god økonomi, men større vedlikeholdsoppgaver samt slitasje på anlegget gir økte kostnader. Styret har ikke pr nå vurdert økning i felleskostnader

INTERNAL

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZDX83-GP2T2-4TWED-YMQ64-7UA37-TQPF8

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-20 22:08:37 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZDX83-GP2T2-4TWED-YMQ64-7UA37-TQPF8

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

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

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

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

KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989 838 164, KUNDENR. 5635

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 829 576	8 476 374	8 843 000	9 515 000
Andre inntekter	3	3 572	165 067	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 833 148**	**8 641 441**	**8 863 000**	**9 535 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 890	-33 840	-38 775	-39 000
Styrehonorar	5	-290 000	-245 000	-275 000	-290 000
Revisjonshonorar	6	-14 255	-19 265	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-266 103	-253 061	-265 000	-278 000
Konsulenthonorar	7	-51 179	-25 595	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 803 677	-1 761 540	-1 640 000	-2 074 000
Forsikringer		-435 162	-390 397	-429 000	-515 000
Kommunale avgifter	9	-1 077 226	-888 735	-1 073 000	-1 280 000
Kostnader sameie	10	-1 670 640	-1 670 640	-1 700 000	-1 700 000
Energi/fyring	11	-1 710 568	-1 965 995	-1 950 000	-1 930 000
TV-anlegg/bredbånd		-930 950	-843 704	-944 210	-813 960
Andre driftskostnader	12	-371 392	-366 914	-363 500	-408 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 662 043**	**-8 464 686**	**-8 726 485**	**-9 376 960**
DRIFTSRESULTAT		**171 105**	**176 754**	**136 515**	**158 040**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	74 515	47 093	0	0
Årsresultat fellesanlegg	14	294 428	369 089	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**368 943**	**416 182**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**540 049**	**592 936**	**136 515**	**158 040**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		540 049	592 936		

KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989 838 164, KUNDENR. 5635

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	942 395	1 043 040
SUM ANLEGGSMIDLER		**942 395**	**1 043 040**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 610	29 833
Forskuddsbetalte kostnader		236 052	249 343
Andre kortsiktige fordringer		0	118 463
Driftskonto OBOS-banken		981 082	1 750 972
Sparekonto OBOS-banken		1 525 284	581
SUM OMLØPSMIDLER		**2 759 029**	**2 149 192**
SUM EIENDELER		**3 701 424**	**3 192 232**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 082 037	2 541 988
SUM EGENKAPITAL		**3 082 037**	**2 541 988**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		172 633	101 460
Leverandørgjeld		446 754	548 376
Annen kortsiktig gjeld		0	407
SUM KORTSIKTIG GJELD		**619 386**	**650 243**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 701 424**	**3 192 232**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	2 852 741	2 963 851

Oslo, 10.03.2025
Styret i Karenslyst Plass Boligsameie

Tiril Støltun Berg/s/ Jonny Rehmbrandt/s/ Christopher Lee Greiner/s/

Karl Henrik Lie Asmussen/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	6 164 628
Oppvarming	1 683 708
TV/Internett	930 240
Defigo porttelefonabonomment	51 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 829 576**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	503
Skadeutlegg	3 069
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 572**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 890
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40 890**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 290 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 8 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 255.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-47 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 017
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-51 179**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Alfa Malermesterfirma	-771350
Norsk Brannvern AS, kreditnota	52 095
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-719 255**
Drift/vedlikehold bygninger	-335 024
Drift/vedlikehold VVS	-204 623
Drift/vedlikehold elektro	-2 716
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-187 344
Drift/vedlikehold heisanlegg	-163 797
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 103
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 421
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-106 395
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 803 677**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 077 226
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 077 226**

NOTE: 10
KOSTNADER SAMEIE

Akto innkrevd Sjølyststranda Drift	-1 289 532
Kommunale avgifter Sjølyststranda Drift	-151 596
Oppvarming Sjølyststranda Drift	-188 196
SUM SJØLYSTSTRANDA DRIFT	**-1 629 324**
Akto innkrevd Sjølyststranda Garasjesameie	-41 316
SUM SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE	**-41 316**
TOTALT KOSTNADER SAMEIE	**-1 670 640**

NOTE:11

Elektrisk energi	-193 844
Fjernvarme	-1 516 724
SUM ENERGI / FYRING	**-1 710 568**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-11 574
Annet driftsmateriale	-14 256
Renhold ved firmaer	-300 458
Andre fremmede tjenester	-18 815
Kontor- og datarekvisita	-4 489
Trykksaker	-48
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 000
Andre kontorkostnader	-3 559
Porto	-500
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 821
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-674
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-371 392**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	41 212
Renter bank	30 296
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 007
SUM FINANSINNTEKTER	**74 515**

NOTE: 14
ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG

Sjølyststranda Garasjesameie		
IB	590 823	
Andel av årets resultat	64 040	
UB		654 863
Sjølyststranda Drift		
IB	452 217	
Utbetaling av overskudd	-395 074	
Andel av årets resultat	230 389	
UB		287 532
SUM ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG		**kr 942 395**

NOTE: 15
GARANTIANSVAR
Selskapet eier 26,34 % av Sjølyststranda Driftsameie (SDS).
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SDS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SDS og utgjør kr 2 584 563.
Selskapets andel i SDS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet
under posten "kostnader sameie".
Selskapet andel av årsresultatet i SDS er tatt inn under posten Årsresultat fellesanlegg

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets regnskap.

Selskapet eier 22,54% av Sjølyststranda Garasjesameie (SGS).
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SGS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SGS og utgjør kr 268 178.
Selskapets andel i SGS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet
under posten "kostnader sameie".
Selskapet andel av årsresultatet i SGS er tatt inn under posten Årsresultat fellesanlegg

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets regnskap.

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vi minner om at vi har lagt ut nødvendig informasjon under Temaer å VIBBO. Her finner dere informasjon om div. temaer slik som dyrehold, kodebrikker og nøkler, parkering, postkasser etc.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88478600. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Gass

Noen seksjoner har gass tilgang installert i sine enheter. Det betales et a-konto beløp for forbruk av gass mellom seksjonseier og SDS. Sameiet har ansvaret for årlig avlesning og kontroll av gass installasjonen, men avregningen for forbruk skjer mellom seksjonseier og SDS. Seksjonseierne blir kontaktet direkte av Alfa Olis som sameiet har inngått en serviceavtale med.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no. Utstyret følger seksjonen ved kjøp og salg. Tar beboeren med seg dette blir de fakturert for levering av nytt utstyr.

Takterrassen

Beboerne er for det meste flinke til å rydde etter seg, men styret minner om trivselsreglene § 13 for bruk av takterrassen. Vi minner videre om at dere må få godkjennelse fra styret om avholdelse av større arrangementer og at dere kan booke langbordene til private sammenkomster i en kalenderfunksjon på Vibbo under tema «Takterrassen»

Innglassing på balkonger

Vi minner om at innglassing av balkonger skal godkjennes av styret og vi har avtale med Lumon. Videre er det lovpliktig å installere sprinkler.

Vask av balkonger tilknyttet seksjonene

Husk at alle balkonger t.o.m 8.etasje ikke har tilkoblet avløp. Ved vask av balkonger må den ikke spyles, da dette renner ned til naboen.

EL-sykkelparkering

Vennligst parker elsykler på henviste sykkelparkeringer. Hvis dere setter dette foran inngangspartier, hindrer dette tilgang for barnevogner og handikapbrukere. Det henstilles til at besøkende får samme beskjed.

Spørsmål vedr. utearealer og garasjer

Vi minner beboerne om at en skal kontakte Sjølyststranda Garasjesameie (SGS) vedr. spørsmål og problemer relatert til garasjeplasser og at styret ikke har ansvaret for gartner/utearealer da dette foreligger hos Sjølyststranda Driftssameie (SDS). Har man spørsmål relatert til SDS/SGS kan man kontakte styrets representant i følgende sameier.

Avfallshåndtering

Vi minner alle våre beboere om å bruke containerne ved U1 for papp, glass og metall avfall. Husk at posene ikke er for store for søppelsjakten, og at isopor, papp ikke skal kastes i søppelsjakten. Det er svært kostbart for sameiet å løse opp disse proppene. Mer informasjon om avfallshåndtering og sorteringsguide ligger under Vibbo tema «Søppel».

Kommunikasjon med styret

Vi oppfordrer alle beboere til å sende skriftlige spørsmål eller saker til styret enten via e-post eller Vibbo. Da har styret mulighet til å loggføre saken og gjøre nødvendige tiltak deretter. Telefon skal kun benyttes ved kritiske situasjoner.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.25
Selskapsnummer: 5635 **Selskapsnavn:** KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Asgeir Tannum (fra Obos) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jessica Linda P. Østman er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 290 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innføring av individuell måling av forbruk av radiatorvarme og varmtvann

Det vedtas individuelle måling for radiatorvarme og varmtvann.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Marcia Andrea Haugedal

☐ Ove A. Tysnes

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jonny Rehmbrandt

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Lasse Ottar Alver

**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 989838164
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 24. april kl. 20:00 til 27. april kl. 20:00 og møtet ble avholdt 24. april 2025, på Fram, Karenslyst Allè 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Asgeir Tannum (fra Obos).

> **Forslag til vedtak:**
> Asgeir Tannum (fra Obos) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Minst en seksjonseier skal velges som protokollvitne. Som protokollvitne foreslås Jessica Linda P. Østman. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Jessica Linda P. Østman er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årets resultat overføres til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000. Dette er samme beløp som ble vedtatt til Årsmøtet i 2024, og er ikke regulert.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 290 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innføring av individuell måling av forbruk av radiatorvarme og varmtvann

Fremmet av: Erik Reed Mohn

For å få en riktig og rettferdig fordeling av utgiftene til radiatorvarme og varmtvann i vårt sameie bør det installeres målere av dette i hver enkelt seksjon i vårt sameie.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen ønsker at individuell måling av forbruk for radiatorvarme og varmtvann skal gjennomføres i Karenslyst Plass Boligsameie. Blir saken vedtatt med 2/3 flertall vil dette medføre endring av vedtektene § 6-2 (3) Betaling av felleskostnader.
2. Styret pålegges å gjennomføre en anbudskonkurranse for å få på plass et pålitelig og effektivt system for å innføre dette.
3. Resultatet av anbudskonkurransen skal forelegges på ekstraordinært årsmøte hvor valg av leverandør og endelig vedtektsendring godkjennes.

Styrets innstilling
Denne saken har vært nedstemt ved årsmøtene til 2022 og 2023. Basert på styrets erfaringer med hvorfor saken har blitt nedstemt tidligere år, rådet vi vedkommende som har fremmet denne saken om å dele saken opp i to deler. En sak for individuell måling av radiatorvarme og en sak for individuell måling av varmtvann.

Årsaken er at det er radiatorvarme som står for ca. 80% av sameiets fjernvarme kostnader, og vil ha størst effekt. Det er også bekreftet i tidligere anbudsrunder at installasjonskostnaden for målere på radiatorer ikke er for høy. Priser styret mottok av EcoGuard ved siste årsmøte er at installasjon av måler på radiator er ca. 1.100 - 1.600 kr per seksjon. Dette avhenger av antall radiatorer i seksjonen. Sameiet betaler da for installasjonen av innsamlingssystemet på ca. 80.000 kr. Det er noe usikkerhet rundt installasjonskostnaden for målere av varmtvann, da målerne må passe inn i konstruksjonen på badene. Videre så tar det lang tid å få varmtvann opp til seksjoner i de øverste etasjene om morgenen. Dette da varmtvannet ikke sirkulerer konstant. Grunnet denne infrastrukturen, så vil det bety et betydelig forhøyet forbruk av varmtvann, som seksjonseier er uforskyldt i.

Hvis saken vedtas, er det viktig at seksjonseierne er opplyst om at en installasjon av individuelle målere for både varmtvann og radiatorvarme, er estimert til å koste hver seksjon ca. 5.000 kr. Dette vil bli en ekstraordinær engangskostnad som faktureres hver seksjon ved installasjon, da det ikke er budsjettert at sameiet betaler for den totale installasjonen. Dette er heller ikke en del av vedlikeholdplanen. Videre vil det belastes seksjonseier løpende kostnader for avregning av forbruk (ca. 200 kr) og eierskifte ved fraflytting (ca. 500kr).

Styrets innstilling er derfor at saken ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret innstiller Ove A. Tysnes til vervet som styreleder, Jonny Rehmbrandt som styremedlem og Lasse Ottar Alver som varamedlem.

Nåværende styre har hatt et godt internt samarbeid igjennom de siste årene, sikret kontinuitet i styrets arbeid og fulgt opp pågående og kommende store prosjekter. Vi har hatt gleden av å møte Ove fysisk til en samtale, og sitter igjen med et positivt og sterkt inntrykk av at han vil være den rette styrelederen. Dette er basert på hans brede erfaring som styreleder og involvering i andre styreverv, samt faglig kompetanse innenfor økonomi og prosjekthåndtering. Videre er han en omgjengelig og positiv person, som vil ivareta beboerne og sameiets beste.

Ove vil være en sterk leder for styret, og sikre at det gode interne samarbeidet vil vedvare i den kommende perioden. Her vil sameiets økonomi, løpende vedlikeholdsoppgaver og godt naboskap bli ivaretatt.

Alle kandidatene vil introdusere seg til det fysiske møtet.

Til orientering vil Jonny Rehmbrandt og Lasse O. Alver kun fortsette i sine respektive verv - forutsatt at de blir gjenvalgt - dersom Ove A. Tysnes blir valgt som styreleder.

Dette betyr at hvis Ove A. Tysnes ikke velges som styreleder, vil sameiet stå uten et fullverdig styre (mangler ett varamedlem). Det vil da bli nødvendig å innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å gjennomføre valg av nytt varamedlem, slik at styret blir fullverdig.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ove A. Tysnes (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ove A. Tysnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jonny Rehmbrandt (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jonny Rehmbrandt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Ottar Alver (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lasse Ottar Alver

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Marcia Andrea Haugedal (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marcia Andrea Haugedal

V E D T E K T E R

for

Karenslyst Plass Boligsameie, org. nr. 989 838 164

Vedtatt på årsmøte 24.04.18 iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65,
og erstatter tidligere vedtekter fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøte 28.april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Karenslyst Plass Boligsameie, med adresse Messepromenaden 2-10. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.03.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 170 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3, bnr. 643 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkonger er inkludert i boligseksjonene.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Boder i kjeller
- Terrasser på bakkenivå

Terrasser og balkonger som ligger på/over eiendom gnr, 3, bnr. 612, disponeres eksklusivt av den tilliggende boligseksjon.

(3) Hver bolig har rett til 1 stk. sportsbod, evt. sportsbod kombinert med klesbod, som er plassert innenfor eiendommen eller i det underjordiske anlegget beliggende under eller ved sameiets eiendom.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(5) Sameiet har rett og plikt til å være medeier i Sjølyststranda Driftssameie (SDS) og Sjølystranda Garasjesameie (SGS), sammen med de øvrige boligselskapene på Sjølyststranda.

Sjølyststranda Driftssameie, gnr 3, bnr 417, eier utearealene i byggeprosjektet Sjølyststranda og miljølokket over E 18. Driftssameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av nevnte eiendommer. Sjølystranda Garasjesameie, gnr. 303, bnr 1, eier underjordisk anlegg med garasjeplasser, boder, tekniske rom med mer.

Sameiet er forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av driftssameiets kostnader til drift og vedlikehold av utearealet og miljølokket. Sameiet er forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av garasjesameiets kostnader til det underjordiske anlegget.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger og tilleggsdeler (boder og terrasser) er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Begrensningen på korttidsleie gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt, reklame o.l. for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Balkonger skal brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

(7) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, herunder regler vedrørende åpningstider med mer for næringsvirksomheten i sameiets næringsseksjon.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering - Sjølyststranda Garasjesameie

Enkelte seksjoner har garasjeplasser i Sjølyststranda Garasjesameie.
Bruksretten til parkeringsplassene er tinglyst på eierseksjonene, slik at disse følger leilighetene ved salg. Bruksretten kan kun overdras sammen med en seksjonen, eller til andre seksjonseiere eller andelseiere på Sjølyststranda.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

(12) Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

(13) Seksjonseiere som har bod i garasje sameiets underjordiske anlegg skal for egen regning sørge for renhold og annet vedlikehold av egen bod, herunder evt. vedlikehold og utskifting av lås til boden.

(14) Seksjonseiere som disponerer terrasser/balkonger beliggende på/over gnr 3 bnr 612 har samme ansvar for vedlikehold som om de nevnte arealer utgjorde tilleggsdeler.

(15) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle

seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Sameiet har ikke ansvar for vedlikehold og utskifting av membran som ligger i grunnen over det underjordiske anlegget tilhørende Sjølyststranda Driftssameie og Sjølyststranda Garasjesameie, men driftssameiet og garasjesameiet har rett til å benytte adkomst over Sameiets eiendom for å utføre nødvendig vedlikehold m.m. på driftsameiets og garasjesameiets eiendom samt membran som ligger på Sameiets eiendom.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Alle kostnader som følger av sameiets forpliktelser i forhold til Sjølyststranda Driftssameie og Sjølystranda Garasjesameie utgjør en del av sameiets felleskostnader

Seksjonseiere som har ervervet evigvarende bruksrett til parkeringsplass i driftsselskapets eiendom, vil bli belastet drifts- og vedlikeholdskostnader for egen/egne p-plass(er). Sjølyststranda Garasjesameie innkrever disse kostnadene.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Av sameiets kostnader til fjernvarme skal 50% fordeles likt mellom seksjonseierne og 50 % fordeles etter sameiebrøken. Dersom fjernvarmen erstattes som energikilde for vannbåren

oppvarming og varmt tappevann, skal den samme kostnadsfordeling gjelde for den nye energikilden.

(4) Kabel-TV fordeles likt mellom seksjonseierne.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire styremedlemmer. Det skal velges ett til to varamedlemmer

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(3) Med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet, skal styrets leder representere sameiets eierinteresser i Sjølyststranda Driftssameie og Sjølystranda Garasjesameie, herunder avgi stemme på vegne av sameiet på driftsselskapets og garasjesameiets årsmøte. Er styrets leder forhindret fra å møte på Sjølyststranda Driftssameie og Sjølystranda Garasjesameie årsmøte, kan styret velge et annet medlem til å representere sameiet på den aktuelle årsmøte.

Styret kan velge ett styremedlem eller varamedlem som representerer sameiet i Sjølyststranda Driftssameie og/eller Sjølystranda Garasjesameie.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver bolig- og næringsseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring.
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Karenslyst Plass Sameie
Messepromenaden 10, 0279 Oslo

TRIVSELSREGLER

Sist tilpasset og vedtatt på ordinært sameiermøte 29. april 2020.

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvilken utfoldelse vi selv kan tillate oss, og i hvilke tilfeller vi kan påtale andre beboere for deres handlinger.

3. BRUK AV EGEN EIERSEKSJON

Det skal være ro mellom kl 23:00 – 08:00. Ingen boring, hamring eller saging i egen eierseksjon på søndager, og ikke før kl. 12 på lørdager. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles. Innredningsarbeider bør ungås på sen kveld og natt.

Skrot, pappesker og lignede bør ikke over tid oppbevares på terrassene. Husk at terrassen er vårt „ansikt" overfor naboer. Det er ikke tillatt å riste tepper, ryer, sengetøy og lignende over rekkverk på balkonger eller ut av vinduer. Tørking av tøy på terrasser bør unngås.

4. DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund og katt skal alltid føres i bånd på sameiets område, skilting på uteområdene må respekteres. Støy og lukt som følge av husdyrehold vil påtales dersom det er til sterk sjenanse for naboer.

5. BLOMSTER PÅ TERRASSER

Blomsterkasser og eventuelt andre blomster på balkong/terrasse bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på naboens balkong/terrasse. Blomsterkasser må ikke henges på utsiden av rekkverket.

6. SPRINKLERANLEGG PÅ BALKONGER/TERRASSER

I følge brannforskriftene må alle balkonger/terrasser som er innglasset ha montert sprinkleranlegg.

7. FASADE

For å bevare en enhetlig fasade, er det i samarbeid med arkitekten bestemt følgende vedrørende solavskjerming. Det kan monteres screenduk, farve på duken er nr 922 046.

Det er ikke tillatt å montere markiser utenom i helt spesielle tilfeller, og da etter godkjenning fra styret. Duken skal ha samme farvekode som screenduken.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen er ikke tillatt.

9. GRILLING

Elektrisk- og gassgriller kan brukes så lenge røyk og matos ikke er sjenerende for andre. Kullgrill er ikke tillatt pga lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

10. HOVEDINNGANGER; TRAPPER OG GANGER

Hovedinngangsdørene skal aldri forlates ulåst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Sykler og barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangen, men på separate oppstillingsplasser og boder i 1. Etasje og 1U, eller på beboerens egen parkeringsplass i garasjen.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappegangen bør ikke benyttes. Eventuelt utsmykning utenfor inngangsdøren kan kun skje etter overenstemmelse mellom alle beboere som deler flaten for inngang til sine leiligheter, og gjøres for sameierens regning og risiko.

11. POSTKASSER

Postkassene tilhører fellesområdet og skal se ryddige og ordentlige ut. Både eiere og leietakere må merke sine postkasser med standard postkasseskilt 93x58 mm. Visittkort, håndskrevne papirlapper og lignende godtas ikke. Skilt kan om ønsket bestilles gjennom styret. Dersom beboer innen rimelig tid ikke setter opp postkasseskilt, vil skilt bli bestilt av styret og fakturert beboer.

12. BOD

Hver eier har en låsbar bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller noe som avgir lukt i boden. Eierne frarådes sterkt å oppbevare verdigjenstander (inkl. portåpner og/eller nøkler til leiligheten) i bodene.

13. TAKTERRASSEN

Terrassen er tilgjengelig for alle beboere mellom kl. 8.00 og kl.22.00.
Brukerne bes vise hensyn til naboene og ikke støye eller spille høy musikk. Det kan ikke settes opp parasoller eller annet som kan blåse bort eller forårsake skade. Alle må holde orden, rydde og ikke legge eiendeler igjen på terrassen. Private møbler må ryddes inn når de ikke er i bruk. De må ikke bli stående over natten. Ikke kast søppel, papir eller lignende, benytt søppelkasser for småsøppel. Av hensyn til brannfare er det ikke tillatt å grille på terrassen. Det er ikke tillatt med private selskap på terrassen. Barn må alltid ha følge med voksne.

14. GARASJE

Flere av parkeringsplassene er trange. Vis hensyn og parker så nær stolpene som mulig for å gi god plass mellom bilene. Man manøvrerer best ved å rygge inn på plass.

Det er ikke anledning til å benytte garasjeanlegget til vasking av biler.

Garasjen skal alltid holdes låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende komme rinn i garasjeanlegget. Kjør aldri ut før du ser at porten er lukket.

15. FLYTTEGEBYR

På grunn av ekstra slitasje på heiser, dører og korridorer ved flytting innkreves det et flyttegebyr ved innflytting.

16. AVFALLSHÅNDTERING – KILDESORTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastluker. Husholdningsavfallet må kildesorteres på følgende måte: BLÅ POSE: Alle typer plast og isopor. GRØNN POSE: Kun matavfall

HVIT POSE (eller handleposer): Restavfall. Blå og grønne poser finner du i de fleste dagligvare-forretninger. Ikke fyll posene for fulle. De må falle ned i oppsamlingstanken av egen tyngde.

Egne containere for papp og flasker/hermetikkbokser står ved garasjeinngang til U1. Alt annet avfall må leveres til kommunens miljøstasjoner. Henstiller alle til å være med å holde det rent og ryddig i nabolaget.

17. TRIVSELSREGLER OG ANSVAR

Sameierne er ansvarlige for at trivselsreglene følges i hans/hennes husstand, også de personer sameieren har gitt adgang til bolig eller eiendom forøvrig.

Dersom det oppstår skade som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet, vil sameier være erstatningspliktig. Styret kan i slike tilfeller innføre strakstiltak og kan bringe saken opp på neste sameiermøte.

Karenslyst Plass Sameie

BESTILLINGSSKJEMA FOR BEBOER NAVN
- på postkasser og ringetablå

Bestillingsskjemaet kan leveres til styret i Karenslyst Plass Boligsameie i styrets postkasse eller til forretningsfører:

S5635 Karenslyst Plass SE
V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Faks: 22 86 59 76

Bestilling av skilter og endring av ringetablå er gebyrbelagt med kr 800,-

Leilighetsnr._____

Tekst på **postkasseskiltet:**

Linje 1															
Linje 2															
Linje 3															
Linje 4															
Linje 5															

Mellomrom og eventuelle punktum eller komma er også en rute.

Størrelse postkasseskilt: (93 x58) mm.

Leilighetsnr._____

Tekst på **ringetablå:**

Mellomrom og eventuelle punktum eller komma er også en rute.

Maks antall bokstaver inkludert punktum og /eller komma er 16, som vist her.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Messepromenaden 6, 0279 Oslo
Gnr. 3, Bnr. 643, Snr. 123, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260154

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jon Kvisgaard

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 901 42 000

E-post: jon.kvisgaard@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.
