PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

IVAN BJØRNDALS GATE 14

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ivan Bjørndals gate 14, 0472 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 379, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 **Rapportdato:** 08.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1723 **Referansenummer:** YN6637

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 2002. Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder følgende rom: Entré, bod, bad, stue/kjøkken i åpen løsning og 2 soverom.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i mur/beting. Fasader med teglstein og panel.

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm. Produsert i 2002.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull.

Sørvestvendt overbygget markterrasse i trekonstruksjoner på ca 9 m2 med utgang/adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Fliser, vinylbelegg, parkett og laminat
Overflater vegger med: Malte plater, fliser og malt betong,
Overflater tak med: Malte plater og malte betongelementer

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Innerdører bestående av 3-speils malte fyllingsdører og 3-speils malte kompaktdører.

Det er montert porttelefon.
Det er personheis i bygget.
Det er montert garderobeløsninger.
Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert opplegg for internett.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av enkel FDV fra entreprenør.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i stål fra byggeår. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluket. Synlig smøremembran bak feilist ved terskel.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, høyskap og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter. Benkeplater i stein. Nedfelt kum av kompositt med ettgrepsblandebatter.

Det er integrerte hvitevarer i form av stekeovn, kjøleskap med fryser, koketopp og oppvaskmaskin.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerstokk for vann er plassert i taket på badet. Tilgjengelig via luke. Stoppekran er plassert i forbindelse med fordelerstokk.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved varmekabler på bad og panelovner på yttervegg.

140 liters varmtvannstank fra 2020. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

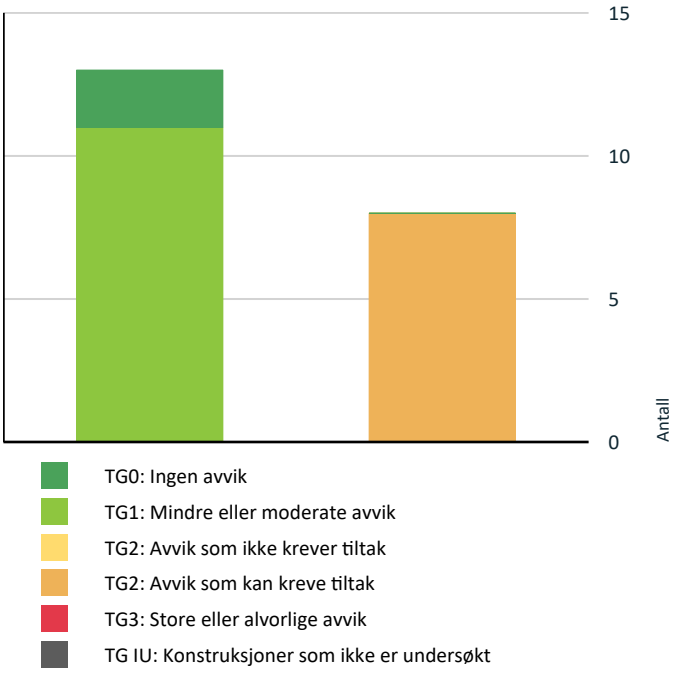
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldt tegning fra 1999, stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm. Produsert i 2002.

TG 2 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er noe skjev og kniper litt i karmverk i toppen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt overbygget markterrasse i trekonstruksjoner på ca 9 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk m/port i trekonstruksjoner ca 1,12 cm høyde.
Det er montert stikkontakt og belysning i tilknytting til uteplassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Fliser, vinylbelegg, parkett og laminat
Overflater vegger med: Malte plater, fliser og malt betong,
Overflater tak med: Malte plater og malte betongelementer

Høyde mellom gulv og tak 2,39 meter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskiller med lokale ujevnheter og planavvik. Størst avvik er målt i stue/kjøkken med ca 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Eier opplyser å ha utført radonmåling selv med airthings og at verdier ligger under 20 Bq. Boligen ligger i område definert som usikker med hensyn til radon.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Radonmåling bør utføres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av 3-speils malte fyllingsdører og 3-speils malte kompaktdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av enkel FDV fra entreprenør.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert en flis som er knekt i toppen mot taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Knekt flis er kosmetisk uten behov for tiltak.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i stål fra byggeår. Tettesjikt lot seg ikke konstatere i sluket. Synlig smøremembran bak feilist ved terskel.

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

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Det er observert borrehull i vegg i dusjsonen etter tidligere opphengt armatur.

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.

Dersom kabinett fjernes må borrehull tettes med membran.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, høyskap og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble borret 73 mm hull fra tilliggende konstruksjon til badet. (Stue.) Badet har stålstendere og fuktsøk med pigger er ikke mulig. Det ble foretatt luftfuktighetsmåling i konstruksjonen, målinger viser
RF 22% ved temp 20. Dette ansees som tørt.
Det ble foretatt visuell kontroll i borrehullet. Ingen skadesymptomer ble observert.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter. Benkeplater i stein. Nedfelt kum av kompositt med ettgrepsblandebatter.
Det er integrerte hvitevarer i form av stekeovn, kjøleskap med fryser, koketopp og oppvaskmaskin.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerstokk for vann er plassert i taket på badet. Tilgjengelig via luke. Stoppekran er plassert i forbindelse med fordelerstokk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket.

Det er ikke etablert avrenningsmulighet i luken, ved lekkasjer vil vann renne ut i taket.

Konsekvens/tiltak
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør lages avrenningsmulighet i lukelokket.

TG 1 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

140 liters varmtvannstank fra 2020. Plassert i benkeskap på kjøkken.

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

Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

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.
   2002 Sist oppgradert med nye kurser+ stikk i 2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på arbeider i 2020.

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?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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 Det foreligger lite informasjon om anlegget før nåværende eier og det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget da det var nytt. Det foreligger ikke opplysninger om tilsyn i nyere tid. El-kontroll med tilhørende retting anbefales.

Generell kommentar

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler. Det er pulverapparat for slukning.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

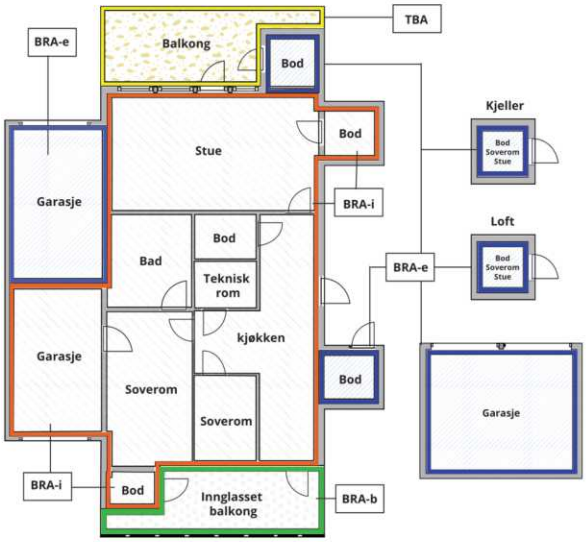
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	69			69	9
Kjeller		6		6	
SUM	**69**	**6**			**9**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA dersom aternativ tildelt bod har annen størrelse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldt tegning fra 1999, stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varmtvannsbereder med tilhørende lekkasjesikring er montert i 2020. Dokumentasjon er fremvist.
Det er utført mindre el-arbeider i 2020. Dokumentasjon er fremvist.
Terrassen er oppgradert i regi av sameiet i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	66	3

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Christer Johansen Wara	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	379		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ivan Bjørndals gate 14

Hjemmelshaver
Wara Christer Johansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Lilleborg med Akerselva som nærmeste nabo. Godt kollektivtilbud i nærområdet.
Kort avstand til alle byfunksjoner, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg. El-bil lader er montert. (Opplyst av eier.)
Gjesteparkering i sameiet.

Bod

Bod i tilknytting til garasjeplass i kjeller på ca 6 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.04.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oslo Kommune	01.06.1999	Byggemeldt tegning/planskisse	Gjennomgått	1	Nei
Oslo og Viken Rør AS	22.10.2020	faktura bytte bereder og arbeider på kjøkken.	Gjennomgått	2	Nei
Megaflis	12.10.2020	Kvittering varmtvannsbereder.	Gjennomgått	1	Nei
Brudevold Elektro	15.11.2020	samsvarserklæring, montere 2 kurser kjøkken, komfyrvakt og 6 stikk	Gjennomgått	1	Nei
Entreprenør	21.11.2002	Forenklet FDV	Gjennomgått		Nei
Eier	19.04.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Vannmannen AS	07.02.2012	Verditakst ved forrige salg.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	
2	09.05.2025	Korrigert etter innspill fra eier.
3	14.05.2025	Korrigert etter opplysning fra eier

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YN6637

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250179

Selger 1 navn
Christer Johansen Wara

Gateadresse
Ivan Bjørndals gate 14

Poststed	Postnr
OSLO	0472

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 0

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: 7250179

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny kurs til ovn og varmtvannsbereder

Arbeid utført av: Brudevold Elektro AS

Filer

Ivan bjørndalsgate 14 - Elektriker_2.pdf | Ivan Bjørndalsgate 14 - Elektriker.pdf | Varmtvannsbereder.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-lader på parkeringsplass utført av sameiet.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sameiet ordnet ny terrasse i 2024 (rekkverk og gulv)

Arbeid utført av: Sameiet

Document reference: 7250179

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 7250179

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: 7250179

E-Signing validated

secured by nets

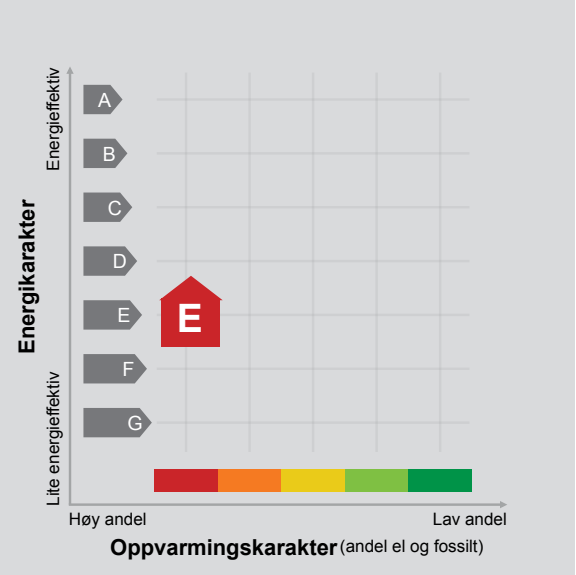
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christer Wara	a3af10f1f2f14b3eadef0debe1 5f537c8bea54da	19.04.2025 16:25:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250179

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ivan Bjørndals gate 14
Postnummer	0472
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	379
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81696292
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-117268
Dato	08.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 9 043 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 043 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Berthe-Lise Harboe
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

Deres ref.: 7250179 . Vår ref.: 2945-1-03 Dato: 06.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lilleborg B3
Organisasjonsnr:	985439664
Seksjonseier:	Wara, Christer Johansen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Ivan Bjørndals Gate 14, 0472 OSLO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	224
Bnr.	379

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 79444868.
- 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.

Felleskostnadene øker med 7% fra 01.01.l2025.
Forsikret i Gjensidige, polisenr 79444868. Vaktmestertjenester kjøpes av selskap 5040 DLG (Lilleborg det lille grønne) Telenor er leverandør av kabel-TV tjenester, og sameiet har en felles grunnpakke med liten dekoder og digitale TV-kanaler. Det er til hver seksjon knyttet en sameieandel i Det Lille Grønne(garasje og utearealet). Eierandelen kan ikke skilles fra seksjonene i dette sameiet. Se vedlagte vedtekter til 5040 Sameiet Det Lille Grønne. Sameierne skal følge de til enhver tid gjeldende vedtekter i Det Lille Grønne. Dersom det er tilknyttet eksklusiv bruksrett til parkeringsplass med elbil ladestasjon, i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne's garasjeeiendom, er det både selger og kjøpers ansvar å melde fra om eierskifte og tidspunktet for dette direkte til e-post adressen elbil@lilleborger.no i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne´s garasjeeiendom, er det både selger og kjøpern sitt ansvar å melde fra om eierskifte og tidspunktet for dette direkte til e-post adressen elbil@lilleborger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208343734
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	2 099 571,00
Innfrielsesdato:	30.04.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 606,61,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader B3	2 806,61	
Felleskostnader DLG	800,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	557,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 850,-
Annen formue:	11 483,-
Gjeld:	52 726,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208343734
Restsaldo:	52 303,08
Kapitalkostnader:	414,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 52 303,08,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ivar Kvale, e-post: lilleborgb3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

for
SAMEIET LILLEBORG B3
Ivan Bjørndalsgate 14 og 16

§ 1. Alminnelige ordensregler
For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene, er seksjonseier/beboer ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes. Leilighetene og eiendommen for øvrig må ikke brukes slik at det sjenerer naboene.

§ 2. Kasting av søppel
Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. All søppel pakkes godt inn og sikres forsvarlig før det legges i søppelbeholderne. Sigarettstumper og lignende skal ikke kastes noe sted på fellesområdet, verken inne eller ute.

§ 3. "Gårdstunet" (Det Lille Grønne)
Det skal ikke legges ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette lett trekker rotter og mus til eiendommen. Tomteområdet med vekster og beplantning skal vernes.

§ 4. Fasader/Oppganger/fellesrom
Risting av tøy i trappeoppganger og ut fra verandaer/vinduer må ikke forekomme. Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesområder.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid holdes låst.

Uten samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å bemale vinduer og vegger utvendig og i fellesrom, setter opp skilter, montrer, markiser, flaggstenger, antenne etc.

§ 5. Balkonger/ takterrasser
Verandakasser til blomster skal være tette, slik at vanning ikke sjenerer naboene under.
Verandakasser som er synlige fra gaten skal være farget sort, hvit eller grå.

Benyttes det grill skal denne være elektrisk eller gå på gass. Kullgrill skal ikke benyttes.

§ 6 vedr. ro gjelder også for balkonger/ takterrasser.

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hver enkelt beboer har et ansvar for å benytte boligen slik at det ikke skapes unødig sjenanse for andre beboere. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, bruk av vaskemaskin og oppussing.

Det skal være nattero i og utenfor boligen mellom klokken 23.00 og 07.00. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy skal kun foregå hverdager (mandag-fredag) mellom kl 07.00 og 19.30 og lørdager kl 09.30-18.30. Ved langvarig oppussing (mer enn 2 dager) skal det foreligge nabovarsel i begge oppganger min. 3 dager i forkant av oppstart."

§ 7. Utleie

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

Ved salg eller fremleie må forretningsfører underrettes omgående.

Ved utleie eller fremleie har leietakerne det samme ansvar og de samme plikter som eierne.

§ 8. Husdyr

Det forutsettes at husdyr ikke er til sjenanse for øvrige naboer på noen som helst måte. Dette gjelder både i og utenfor leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at hunder må holdes i bånd.

§ 9. Opplysningsplikt

Seksjonseiere er ansvarlige for at leietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, gjøres kjent med og overholder husordensreglene.

Sameiet Lilleborg B3 20.april 2016, sist endret på ordinært årsmøte 27. april 2017.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET LILLEBORG B3

Vedtatt i sameiermøte
den 7.april 2014
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Lilleborg B3, og har gårdsnummer 224 og bruksnummer 379 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato]

2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

3.1 Sameiet består av 32 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøkene er fastsatt ut fra arealet på bruksenhetens hoveddel og eventuell tilleggsdel.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. Som fellesarealer regnes trapperom, ganger, heis, boder og andre arealer innenfor sameiets tinglyste grenser.

Det er til hver seksjon knyttet en sameieandel i Sameiet Det Lille Grønne (garasje og utearealet). Eierandelen i dette sameiet kan ikke skilles fra seksjonene.

3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Bare fysiske personer kan være eier av en seksjon. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie seksjoner som gir rett til inntil 10 % av seksjonene, se eierseksjonsloven § 22.

Den enkelte sameier skal påse at ny eier/leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler, samt vedtak besluttet av sameiermøtet og styret.

Ved overdragelse blir kjøper og selger solidarisk ansvarlige for sameiets krav mot selger.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyret skal godkjennes av styret.

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene (se punkt 3.1) til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

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

Sameierne skal også følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og retningslinjer for Sameiet Det Lille Grønne.

For reklameinnretninger; skilt mv. gjelder det til enhver tid gjeldende "Skilt- og reklamereglementet" for Sameiet Det Lille Grønne.

3.3.2 Fellesareal foran næringsseksjon
Fellesareal under tak foran næringsseksjonen, disponeres av eierne av boligseksjonene og eieren av næringsseksjonen i fellesskap i samsvar med retningslinjene i denne bestemmelsen.

Eier av næringsseksjonen kan disponere arealet til utstilling av varer, skilt, bord/stoler og lignende som står i sammenheng med den næringsvirksomhet som drives i næringsseksjonen. Eier av næringsseksjonen kan benytte arealet til varelevering og nødvendig transport. Samtidig skal eierne av boligseksjonene ha rett til fri ferdsel over det samme arealet, slik at næringsseksjonens bruk ikke må være til hinder for dette.

3.3 3 Husdyrhold
Dyrehold er tillatt så langt dyreholdet ikke kan være egnet til eller er til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere, andre brukere av leiligheter i sameiet eller sameiet. Styret skal orienteres om dyrehold hos den enkelte sameier.

4. VEDLIKEHOLD

4.1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av

bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, vinduer, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør til den enkelte seksjon.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller i tillegg betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Den enkelte sameier plikter å sørge for at all installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, utføres på fagmessig og forsvarlig måte. Nye maskiner som skal tilkobles rørnettet for vann, skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig mislighold.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også gulvbelegg, utgangsdør til og dekket på balkonger og markterrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Ansvar for vedlikehold av sluk på inntrukne terrasser (5.etg.), er imidlertid sameiets vedlikeholdsansvar.

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

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

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne, se punkt 10.

4.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene, samt vedlikehold av balkonger og markterrasser (rekkverk) unntatt dekket (se punkt 4.1) og dører fra garasje og inn til boder som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett, påhviler sameiet.

5. FELLESKOSTNADER

Sameierne har plikt til å være med på å dekke felleskostnader.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader,

skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinkelse betales vanlig forsinkelsesrente etter lov om forsinkelsesrente regnet fra forfall.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, alternativt at annen fordeling vedtas med tilslutning fra alle berørte sameiere.

De kostnader sameiet får knyttet til Sameiet Det Lille Grønne, skal dog fordeles i henhold til hvor mange parkeringsplasser hver sameier disponerer. Næringsseksjonen skal dessuten belastes en tredobbelt andel sammenlignet med boligseksjonseierne for den del av kostnadene som knytter seg til gnr 224 bnr 341 (garasje- og felleseiendommen forvaltet av DLG).

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnadene er å anse som mislighold fra sameiernes side.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående, hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

6. LOVBESTEMT PANTERETT

Sameierne i Lilleborg B3 har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. SAMEIERMØTET

7.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen 198 har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett.

Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan til enhver tid kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn to sameiere.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

7.2 Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

7.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
- konstituering
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styreleder, styremedlem og varamedlem
- valg av revisor og fastsetting av dennes godtgjørelse
- beslutte vedlikeholds- og reparasjonskostnader som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke

stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Endring av vedtektenes punkt 3.3.2 krever foruten to tredjedelers flertall, også samtykke fra eier av næringsseksjonen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen leses opp og skal underskrives av møtelederen og minst to sameiere som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. STYRET

8.1 Sameiet skal ha et styre bestående av fem medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmer må være myndige, og må være eier av en seksjon. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer.

Styrets leder, samt øvrige styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Ved fratreden før opphør av tjenestetiden, løper tjenestetiden for nytt styremedlem fra foregående styremedlems inntreden. Varamedlemmer tjenestegjør i et år av gangen.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

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

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret fungerer som valgkomité, gitt at sameiermøtet ikke har valgt en på siste årsmøte.

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og eventuelle dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

9. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Etablering eller endring av utvendige arrangementer så som markiser, persienner, antenner, utelys, skillevegger, reklameskilt eller annet liknende utstyr, er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret.

Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer – også i rom underlagt de enkelte seksjoner – skal på forhånd godkjennes av styret, som avgjør spørsmålet med endelig og bindende virkning, blant annet ut fra byggetekniske

forhold og ut fra hensynet til de øvrige sameiernes interesser. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Se ellers punkt 7.4 i disse vedtektene.

11. MELDEPLIKT

Seksjonseier plikter straks å melde til styret enhver skade som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader på leilighet, fellesareal eller fellesanlegg plikter seksjonseieren å sende melding om innen rimelig tid.

Lar seksjonseier være å gi pliktig melding, taper seksjonseieren sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Seksjonseier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er seksjonseier selv ikke ansvarlig for skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet.

12. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 6 anvendes.

13. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet 395 innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

14. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter

tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

15. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

16. FORRETNINGSFØRER

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

17. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

VEDTEKTER
for
SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE
Org. Nr. 986 960 066
Vedtatt på ordinært sameiermøte 31. mai 2021

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne, heretter kalt DLG.

Eierseksjonssameiene benevnt Lilleborg A3, A5/A7, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1 og C2 og eiere av næringseiendommene benevnt Lilleborg A1, A2, A4 og C3, heretter kalt sameierne, eier i fellesskap Felleseiendommen og Garasjeeiendommen definert i § 2 i tingsrettslig sameie.

Formålet med DLG-sameiet er å forvalte felleseiendommen og garasjeeiendommen på området Lilleborg til beste for sameierne, i tråd med disse vedtekter, Sameieloven og den til enhver tid gjeldende reguleringsplan.

Etter ordinært sameiermøte vil styret sende ut de gjeldende vedtekter på e-post med et følgeskriv sammen med protokollen, samt legge dette tilgjengelig på lilleborger.no

§ 2 Hva DLG-sameiet omfatter

2.1 Felleseiendommen

Felleseiendommen består av utearealet 0301-224/341 (Oslo-Gnr/Bnr) og veiparsell 0301-222/213 (del av Ivan Bjørndals gate fra Treschows gate frem til bro over Akerselva), i Oslo kommune. Arealet ligger rundt og mellom eierseksjonssameiene og næringseiendommene på A-, B- og C- feltet på området Lilleborg.

Felleseiendommen består av adkomstvei, gangveier, lekeareal, plener, benker mv.

2.2 Garasjeeiendommen

Garasjeeiendommen består av 0301-524/1 i Oslo kommune og er felles garasjeanlegg beliggende under B-feltet på området Lilleborg.

Garasjeeiendommen består av 368 ordinære parkeringsplasser, 22 gjesteparkeringsplasser, 13 parkeringsplasser for motorsykler og tilleggsboder på parkeringsplassområdet (heretter benevnt x-plasser), til sammen 403 plasser og 234 boder med tilhørende adkomstareal. Videre inngår trappeoppganger (inkl. heissjakter) i garasjeetasjene.

2.3 Grenseoppgang og ansvarsdeling mellom DLG og sameierne

Eiendomsgrensene mellom DLG og sameierne er gitt av det som er tinglyst i grunnboken, ref. https://seeiendom.no.
Nærmere omtale av ansvarsforståelse i relasjon til DLG- og DLG sameiernes eiendommer er nærmere omtalt i §12, 4. og 5. ledd.

Sensitivity: Internal

2.4 Sameierne

Følgende Lilleborg eierseksjonssameier er sameiere:

Eierseksjonssameie i Oslo	Type	Sameieandel Felleseiendom
A3 0301-224/384 Ivan Bjørndals gate 11-17	Boligsameie	37/419
A5/A7 0301-224/8 Ivan Bjørndals gate 19-23	Bolig-/næringssameie	23/419
B1 0301-224/377 Ivan Bjørndals gate 22-26+34	Bolig-/næringssameie	57/419
B2 0301-224/378 Ivan Bjørndals gate 18-20+32	Bolig-/næringssameie	33/419
B3 0301-224/379 Ivan Bjørndals gate 14-16+30	Bolig-/næringssameie	33/419
B4 0301-224/380 Ivan Bjørndals gate 10-12+28	Bolig-/næringssameie	31/419
B5 0301-224/381 Ivan Bjørndals gate 2-4	Boligsameie	52/419
B6 0301-224/382 Ivan Bjørndals gate 6-8	Boligsameie	32/419
C1 0301-224/403 Ivan Bjørndals gate 1-3	Bolig-næringssameie	56/419
C2 0301-224/401 Ivan Bjørndals gate 5-7	Boligsameie	51/419

Følgende næringseiendommer er sameiere:

Eiendom	Type	Sameieandel Felleseiendom
A1 0301-224/385 Ivan Bjørndals gate 27	Næringseiendom	1/419
A2 0301-224/386 Ivan Bjørndals gate 25	Næringseiendom	4/419
A4 0301-224/399 Ivan Bjørndals gate 9	Næringseiendom	2/419
C3 0301-224/387 Sandakerveien 54	Næringseiendom	1/419

Eierandelene for felleseiendommen er basert på antall seksjoner i det enkelte eierseksjonssameiet og særskilt fastsatte andeler for næringseiendommene.

Eierandelene for garasjeeiendommen er basert på antall p-plasser den enkelte sameier disponerer. Dette er ivaretatt i dokumentet «DLG Grunnbok parkering», som DLG-styret står ansvarlig for og publiserer på sameiets nettside.

Videre er eierandelene for eierseksjonssameierne tillagt en avrundet forholdsmessig andel av gjesteplassene, basert på antall boligseksjoner i eierseksjonssameierne.

Sensitivity: Internal

§ 3 Bruk av felleseiendommen og garasjeeiendommen

Felleseiendommen kan benyttes av seksjons- og næringseierne som uteplass og rekreasjonsområde. Ingen av sameierne har rett til å begrense de andre sameiernes bruk av de deler av felleseiendommen som ligger rundt deres eiendom eller andre steder. Unntaket er tinglyste rettigheter til utearealer for næringseierne og næringsseksjonene, samt øvrige tinglyste rettigheter og forpliktelser, herunder rett til anlegg og vedlikehold av ledninger, rett for naboeiendom Sandakerveien 52 til adkomst og varslingsplikt til SFT ved graving.

Kjellerbodene i garasjeeiendommen er tildelt seksjonseiere.

Parkeringsplassene i garasjeeiendommen består av ordinære plasser og gjesteplasser.

Ordinære plasser disponeres av seksjons- og næringseiere med eksklusiv bruksrett til den enkelte plass.

Gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av gjester til boligsameiene, samt av gjester til næring i ordinær kontortid og i henhold til den til enhver tid gjeldende ordning for bruk av disse.

Ladestasjon for el-bil kan anlegges på egen plass i henhold til retningslinjer fastsatt av styre i DLG. Feilaktig eller ureglementert ladeanlegg kan fjernes for beboers regning. Øvrige el-anlegg/installasjoner mv på parkeringsplass tillates kun etter avtale med DLG. Dersom DLG pålegger endring av parkeringsplass dekker DLG flyttekostnader for ladestasjon. Ladestasjon eies av den enkelte seksjonseier som har bruksrett til parkeringsplass.

Sykler skal bare parkeres på oppmerkede felt for sykkelparkering, eller på egen garasje parkeringsplass.

Styret kan vedta ordensregler for bruk av felleseiendommen og garasjeeiendommen, herunder sanksjoner ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene for kjøretøy og sykler.

Dersom felleseiendommen eller garasjeeiendommen benyttes i strid med vedtektene eller ordensreglene kan DLG-styret besørge borttauing/fjerning for eiers regning og risiko og dessuten ilegge gebyr.

§4 Rettslig rådighet for tildelt bod, garasjeplass og X-plass

Seksjons- og næringseiere kan leie ut tildelt bruksrett til parkeringsplass og x-plass, men kun til øvrige seksjons- og næringseiere eller deres leietagere.

Sameier/seksjonseier plikter å bytte plass som er tilpasset forflytningshemmede. Rett og varighet til å disponere HC-plass følger vedtektene om forflytningshemmede. Kommunalt innvilgningsbevis med tidsangivelse må følge søknaden. DLG tilviser HC-plass.

Tildelte boder og parkeringsplasser følger eierseksjonen eller næringseiendommen, og kan ikke omfordeles av DLG. Dette er ikke til hinder for at eierseksjonssameiene selv omfordeler mellom egne seksjonseiere, eller at seksjonseiere på eget grunnlag inngår avtale om salg, bytte eller lignende med andre seksjonseiere eller næringssameiere.

Sensitivity: Internal

Seksjonseiere med tildelt bruksrett til parkeringsplass kan kun overdra denne til andre seksjonseiere som ikke har bruksrett til p-plass fra før.

Seksjonseiere som har ervervet x-plass kan overdra denne til andre seksjonseiere i eierseksjonssameier på Lilleborg. Tilsvarende kan næringseiere som har kjøpt slike arealer overdra arealet til andre næringseiere. For øvrig følger arealet den aktuelle seksjonen/næringseiendommen ved overdragelse av denne, og tidligere eier kan ikke beholde arealet etter fraflytting fra Lilleborg.

Avtale om overdragelse må være iht. DLG sine vedtekter, de berørte eierseksjonssameienes vedtekter samt de til enhver tid gjeldende ordensregler. En avtale om endring av bruksrett må meldes til berørt(e) eierseksjonssameie styre(r), styret i DLG og forretningsfører. Avtale om omfordeling av garasjeplass skal godkjennes av DLG for å være gyldig. Det kreves saklig grunn for å nekte godkjenning.

Ved inngang til nytt år skal styret om nødvendig endre kostnadsfordelingen iht. prinsippene i §13, for berørte sameiere, basert på salg godkjent før 1. desember. Enhver endring og ny gjeldende totaloversikt kunngjøres av styret senest innen 31. januar. Innkreving av bidrag til fellesutgiftene baseres på gjeldende bruksrett til p-plassene iht. denne kunngjøringen, for hele kalenderåret.

§ 5 Rettslig rådighet for sameieandeler

En DLG-sameier kan ikke selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel. Sameier har ikke rett til å kreve DLG-sameiet oppløst.

§ 6 Styret

DLG-sameiets styre består av 5-11 ordinære medlemmer, og en styreleder. Styremedlemmer og leder velges av sameiermøtet, valgperioden er to år. Ingen av sameiene kan ha mer enn ett ordinært medlem i styret. Minst ett medlem skal representere næringssameiene A1, A2, A4 og C3.

Styrelederen velges separat av sameiermøtet. For øvrig konstituerer styret seg selv. Dersom styreleder fratrer før perioden er over, utpeker styret en fungerende styreleder som sitter frem til neste sameiermøte.

En valgkomite foreslår styreleder. Valgkomiteen består av tre medlemmer; to representanter fra bolig-/bolig-næringssameiene og en fra næringseierne, og velges av DLG sitt sameiermøte.

§ 7 Signatur og representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Styrets leder og ett av styrets medlemmer har sammen signaturrett.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 8 Styrets arbeid

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, som definert og omtalt i §§ 2 og 12, og ellers

Sensitivity: Internal

sørge for at forvaltningen av DLG sine anliggender er i samsvar med lov, vedtekter, reguleringsplan og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, og si dem opp eller gi dem avskjed. Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret holder styremøter ved behov og når minst ett styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene. Protokollen signeres av tilstedeværende styremedlemmer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i DLG- sameiet utøves av sameiermøtet. Alle bolig- og næringsseksjonseiere samt to representanter for hver næringseier har rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i DLG-sameiet rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

Hver sameier har en stemme. Navn på stemmeberettiget for den enkelte sameier må forelegges styret senest ved sameiermøtets åpning.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen utløper 1. mars. Innen to uker etter fristen skal styret varsle sameierne om innkomne saker. Saker som kommer inn etter fristen, men før innkalling er ferdigstilt, krever alminnelig flertall på sameiermøtet for å tas til behandling.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1) styrets årsberetning
2) sameiets regnskap
3) valg av styre og revisor
4) godtgjørelse for revisor og tillitsvalgte
5) budsjett for inneværende år

Sensitivity: Internal

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til dem som har møterett, senest en uke før ordinært sameiermøte. Innkalling og saksdokumenter kan distribueres elektronisk.

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

Saker av ekstraordinær karakter, herunder omhandlet i § 11 bør normalt behandles på ordinært sameiermøte, jf. § 9. Dersom slike saker likevel skal behandles på ekstraordinært sameiermøte, skal innkalling skje med minst 14 dagers varsel.

§ 11 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver sameier har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, når to avstemmingsalternativer gjenstår, avgjøres stemmene ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
f) Påkostninger som utgjør mer enn 5% av årlig innkrevede bidrag til å dekke felleskostnader.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at bestemte sameiere skal ha plikt til å holde deler av eiendommene ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 13.
c) endring av disse vedtekters § 6, 1 punktum.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 12 Vedlikehold av felles- og garasjeeiendommen

Styret er ansvarlig for at eiendommene holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å holde eiendommen

Sensitivity: Internal

forsvarlig ved like. Vedlikeholdsprogrammet for eiendommen skal revideres minimum hvert 5. år og fremlegges på etterfølgende ordinære sameiermøte for godkjenning.

For de deler av felleseiendommen som en seksjonseier, næringseier eller andre har eksklusiv bruksrett til, skal drift og vedlikehold forestås av rettighetshaveren.
Dette gjelder blant annet:

- Tilhørende trappeoppganger, heis og bodområder, som ivaretas av respektive eierseksjonssameier.
- Øvrige rom som disponeres eksklusivt av en sameier, som søppelrom.
- Bodområder i K1 og K2 som disponeres av Sameiet Lilleborg B1.
- Betinget eksklusiv bruksrett foran næringsseksjoner i eierseksjonssameiene B1-B4, under utvendig tak, iht. B1-B4 sine vedtekter.

Dersom en seksjons- eller sameier forsømmer sin plikt til drift eller vedlikehold etter denne bestemmelse på en slik måte at det er til ulempe for øvrige seksjons- eller sameiere, kan styret i DLG, etter skriftlig varsel med en rimelig frist til å rette forholdet, forestå nødvendig drift- og vedlikehold. Alle kostnader DLG får i denne forbindelse, skal dekkes av den seksjons- eller sameier som har forsømt sin plikt.

Formålet med uteområdene som ikke er tinglyst til eksklusiv bruksrett for næringssameiere eller seksjonseiere er å sikre ferdsel, rekreasjon og et trivelig miljø for beboerne, gjester og de næringsdrivende. DLG har ansvar for egne eiendomsgrenser og for å bevare og sikre områdets utforming, iht. gjeldende reguleringsplan, på vegne av sameierne. DLG har ansvar for drift og vedlikehold av disse uteområdene.

Det underjordiske garasjeanlegget er i K1 garasjeplanet sideveis og vertikalt avgrenset av seksjoner i eierseksjonssameiene B1, B2, B3 og B4. Det respektive eierseksjonssameie har ansvaret for å forebygge og forhindre eventuell vanninntrenging over sine respektive seksjoner, iht. grunnboken. Det er DLG sitt ansvar å forebygge og forhindre eventuell vanninntrenging over garasjeanlegget for øvrig.

§ 13 Fordeling av kostnader

Den som etter § 12 har ansvar for drift og vedlikehold av særskilte arealer, skal og dekke alle kostnader til dette.

Øvrige kostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte sameier eller etter forbruk. Som felleskostnad anses bl.a.:

a. Forsikring.
b. Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen.
c. Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar.

Sensitivity: Internal

Styret fastsetter for hvert budsjettår en basispris. Det gjøres følgende justeringer i basispris:

a. Boligseksjonseier med rett til eksklusiv bruk av en p-plass i garasjeeiendommen betaler basisprisen. Dersom flere seksjoner i et eierseksjonssameie slås sammen skal denne basisprisen uavkortet videreføres.
b. Boligseksjonseier uten rett til eksklusiv bruk av p-plass i garasjeeiendommen betaler 70% av basisprisen.
c. Boligseksjonseier med rett til eksklusiv bruk av to p-plasser i garasjeeiendommen betaler 130% av basisprisen.
d. Næringsseksjonseier eller næringseier med rett til p-plass betaler 210% av basisprisen hvis de har 1 p-plass, og et tillegg på 30% av basisprisen for hver p-plass utover 1.
e. Næringsseksjonseier eller næringseier uten rett til eksklusiv bruk p-plass i garasjeeiendommen betaler 180% av basisprisen.
f. For x-plassene betales det 30% av basisprisen.
g. Seksjonseiere med eksklusiv rett til parkering betaler i tillegg kr 100 per måned per p-plass til dekning av lånekostnader til felles infrastruktur for el-bil. Denne bestemmelsen faller bort når lånet er nedbetalt.

§ 14 Betaling av felleskostnader

Innkreving av felleskostnadene skjer overfor hver sameier. Den enkelte sameier krever selv inn kostnader fra sine seksjonseiere. DLG kan av praktiske grunner beslutte innkreving direkte fra den enkelte seksjons- eller næringseier, eksempelvis for bruk av el-bil ladeanlegg.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for DLG sine forpliktelser. Hver sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale et à-konto beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av DLG- styret slik at det samlede à-konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år.

§ 15 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte sameier solidarisk utad. Innad i DLG-sameiet, i regressomgangen, hefter hver enkelt sameier i forhold til sin sameieandel, det vil si et pro-rata ansvar.

§ 16 Forsikring

Felles- og garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Sensitivity: Internal

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2945

Sameiet Lilleborg B3

Velkommen til årsmøte i Sameiet Lilleborg B3

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2945

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring i fordelingsnøkkel for felleskostnad næring - forslag fra eier av næring
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Lilleborg B3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ivar Kvale er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anette Møller og Håkon Varran 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 udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-.

Sak 6

Endring i fordelingsnøkkel for felleskostnad næring - forslag fra eier av næring

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Saksfremstillingen fremkommer som vedlegg i innkallingen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling følger som vedlegg.

Styret foreslår følgende: Årsmøtet avviser forslaget.

Forslag til vedtak

"Fremover skal det benyttes en ny fordelingsnøkkel for felleskostnader mot næringsseksjonen der man hensyntar hvorvidt næring har tilgang eller er bruker av tjenesten."

Vedlegg

2. Innkommet forslag fra eier av næring.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henriette Fossen
- Jan Sverre Asmyr
- Tord Martinsen

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

- Jo Brenden

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ivar Kvale	Ivan Bjørndals Gate 16
Styremedlem	Jan Sverre Asmyr	Ivan Bjørndals Gate 16
Styremedlem	Henriette Fossen	Ivan Bjørndals Gate 14
Styremedlem	Kjersti Hovden	Ivan Bjørndals Gate 16
Styremedlem	Kari Jacobsen	Ivan Bjørndals Gate 14
Varamedlem	Håkon Varran	Ivan Bjørndals Gate 16
Varamedlem	Christer Johansen Wara	Ivan Bjørndals Gate 14

Generelle opplysninger om Sameiet Lilleborg B3
Sameiet består av 33 seksjoner.
Sameiet Lilleborg B3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985439664, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
224 379

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

Sameiet Lilleborg B3 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er RSM NORGE AS.

STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 3 ordinære styremøter i perioden og i tillegg til møtene fortløpende behandling av enkeltsaker ved bruk av e-post, telefon og SMS.

Det ble avholdt ordinært årsmøte fra 25. april til 28. april (digitalt).

Styret besluttet i november 2022 at balkongene må oppgraderes.
Mye tid gikk i 2023 med til å følge opp arbeidene
Dette arbeidet trakk ut i tid da fremdriften ikke ble utført i henhold til planen skissert i tilbudet fra entreprenøren og ble ferdig nærmere 4 måneder etter planlagt ferdigstillelse.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble nedbetalt avdrag i 2023 med kr 36.750,-.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var negativ med kr 110.507,-.
Det er igangsatt tiltak for å bedre likviditeten, med økning i felleskostnadene og eventuelt søknad om tilleggslån.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lilleborg B3.

Lån

Sameiet Lilleborg B3 har lån i OBOS-banken.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Lilleborg B3

RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lilleborg B3 som viser et underskudd på NOK 2 310 409. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 726V1-LLIOC-Z82PE-T82KQ-1DE7M-ELWOG

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.

Trondheim, 7. mai 2024
RSM Norge AS

Fredrik Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 736V1-LL1OC-Z6ZPE-7BZKQ-1DE7M-ELWDG

SAMEIET LILLEBORG B3
ORG.NR. 985 439 664, KUNDENR. 2945

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 379 256	1 241 952	1 379 000	1 590 000
Andre inntekter	3	148 019	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 527 275**	**1 241 952**	**1 379 000**	**1 590 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-9 870	-9 870	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-70 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-13 063	-12 031	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-75 835	-72 908	-76 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-688	-4 760	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-2 718 532	-371 383	-2 100 000	-205 000
Forsikringer		-98 387	-78 806	-87 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-303 796	-255 828	-293 000	-352 000
Kostnader sameie	15	-209 834	-240 579	-325 000	-325 000
Energi/fyring		-42 536	-53 099	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-89 713	-151 201	-124 000	-140 680
Andre driftskostnader	10	-94 094	-65 385	-80 000	-84 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 760 577**	**-1 385 850**	**-3 272 870**	**-1 483 680**
DRIFTSRESULTAT		**-2 233 302**	**-143 898**	**-1 893 870**	**106 320**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 806	1 524	0	0
Finanskostnader	12	-97 913	-1 998	-104 000	-141 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-77 106**	**-474**	**-104 000**	**-141 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 310 409**	**-144 372**	**-1 997 870**	**-34 680**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-687 246	-42 431		
Udekket tap		-1 623 163	0		

SAMEIET LILLEBORG B3
ORG.NR. 985 439 664, KUNDENR. 2945

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	350 595	271 502
SUM ANLEGGSMIDLER		**350 595**	**271 502**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		36 607	0
Driftskonto OBOS-banken		10 767	215 820
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1	1
Sparekonto OBOS-banken		137 010	325 287
SUM OMLØPSMIDLER		**184 385**	**541 107**
SUM EIENDELER		**534 979**	**812 609**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	687 246
Udekket tap	13	-1 623 163	0
SUM EGENKAPITAL		**-1 623 163**	**687 246**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 863 250	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 863 250**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 758	24 230
Leverandørgjeld		259 950	101 134
Påløpte renter		12 438	0
Påløpte avdrag		3 746	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**294 892**	**125 364**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**534 979**	**812 609**
		0	0

Pantstillelse			
Garantiansvar	15	234 782	326 800

Oslo, 03.05.2024
Styret i Sameiet Lilleborg B3

Ivar Kvale /s/	Jan Sverre Asmyr /s/	Henriette Fossen /s/
Kjersti Hovden /s/	Kari Jacobsen /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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader B3	1 052 856
Felleskostnader DLG	326 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 379 256**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstra kostnader balkonggulv	148 019
SUM ANDRE INNTEKTER	**148 019**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 063.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	**-688**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Metallpartner AS, rehab balkonger	-2 338 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 338 000**
Drift/vedlikehold bygninger	-289 095
Drift/vedlikehold elektro	-8 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 031
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 093
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 866
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 718 532**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-178 990
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-124 551
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-303 796**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 250
Renhold ved firmaer	-69 454
Andre fremmede tjenester	-874
Telefon, annet	-16 744
Kontingenter	-2 900
Bankgebyr	-2 871
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-94 094**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 318
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 203
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	274
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 520
Andre renteinntekter	2 491
SUM FINANSINNTEKTER	**20 806**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-97 737
Renter på leverandørgjeld	-171
Andre rentekostnader	-5
SUM FINANSKOSTNADER	**-97 913**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-1 900 000	
Nedbetalt i år	36 750	
		-1 863 250
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 863 250**

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 7,99 % deler av SE Lilleborg Det lille grønne (DLG).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i DLG. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i DLG og utgjør kr 234 782.

Selskapets andel i DLG vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i DLG er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Kostnader sameie med kr 209 834 består av sameiets andel av a-konto fakturering, som er justert for sameiets andel av egenkapital i fellesanlegg i SE Lilleborg Det Lille Grønne per 31.12.21.
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Kontaktinformasjon styret
Styret kan kontaktes på e-post: lilleborgb3@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79444868. 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, blir seksjonseier belastet egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

FORRETNINGSFØRER
Forretningsførselen er utført OBOS. Deres digitale plattformer (Styrerommet og Vibbo) er styret fornøyd med og har gjort styrearbeid enklere og mer effektivt, også i kommunikasjonen med og fra seksjonseiere i B3.

EIENDOMMEN
Sameiet består av 33 seksjoner hvorav 1 er næring. Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985 439 664. Sameiet ligger i Oslo kommune og har gårds- og bruksnummer 224 - 379. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligsameie.

VAKTMESTERTJENESTE
Sameiet B3 har ingen egen vaktmester. Vaktmestertjenesten for Det Lille Grønne utføres av Rudolfsens Vaktmesterservice. Alle henvendelser vedrørende vaktmestertjenestene for Det Lille Grønne skal foregå gjennom sameiets styre eller styret i Det Lille Grønne. Styret utfører utvalgte enkle vaktmestertjenester for å holde kostnadene nede. Dette gjelder blant annet bytte av lyspærer i oppgangene og smøring av dørlåser.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Sameiet er definert som virksomhet og skal derfor ha et internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: *Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Hva gjelder anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.* Etter å ha gått over til OBOS sitt digitale styrerom (Styrerommet.no) har vi lagt inn HMS rutinene digitalt, slik at styret enklere kan følge opp periodiske forhold og sjekker.

BRANNSIKKERHET

I mars 2017 ble det montert felles anlegg for varsling av brann med både detektor og summer i hver leilighet. Kontrollpanel og instruksjon for hvordan håndtere en alarm er oppslått ved alarmsentralen i inngangspartiet i hver oppgang. Av hensyn til den enkeltes brannsikkerhet oppfordrer styret eiere/beboere om å beholde lokale røykvarslere i leiligheten i tillegg til varsler koblet til fellesanlegget.

Styret har en oppdatert liste over leilighetsnummer, navn på eier(e), e-post og telefonnummer, og som oppdateres fortløpende av OBOS ved seksjonseierskifter ved at megler rapporterer inn nye seksjonseiere til vår forretningsfører. Vi har derved mulighet til komme i kontakt med eier(ne) via e-post- eller SMS-tjenesten i Styrerommet.no/Vibbo (OBOS).

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Balkongrehabilitering	
2018 - 2018	Utbedring av avløp fra balkongene	Tak/-blikkenslagerfirma Nortekk vil benytte lift og stige for å komme opp på balkongene i 2. og 3. etasje for å montere utvidet avløpsrør.
2016 - 2016	Vasking og malearbeider av balkongene	Alliero skal etter avtale med styret i Sameiet Lilleborg B3 utføre malearbeider på alle metalloverflater (rekkverk og/eller ramme) på din/deres balkong (og markterrasse), samt panel-flater i treverk på bygget.

Innkommet forslag fra næring:

Endring i fordelingsnøkkel for felleskostnad næring

Krav til flertall: Tilslutning (100%)

Årsmøtesak mottatt fra eier av næring:

Vi ønsker herved å fremme følgende sak til årsmøte i Sameiet i B3.

På grunn av at felleskostnadene for våre leietakere nå utgjør nær 30 % av leieprisen pr mnd. har våre leietakere bedt om innsyn i hva denne kostnaden består av. Dette har de selvfølgelig rett til og gitt at vårt felleskostnadsregnskap er et 0-regnskap er det kun påløpte kostnader som legges til grunn her.

Etter gjennomgang har leietakerne reagert på at de bærer andeler av en rekke kostnader som knytter seg til områder de verken er brukere av eller har tilgang til. Dette omfatter blant annet kostnader til heis, renovasjon, vaktmester, oppgradering av fasade, balkonger etc.

Dette utgjør store summer på driftsregnskapet til sameiet og oppleves som en stor skjevhet og som urettferdig av vår leietaker.

Vi som næringslivsaktør merker klart endringer i markedet nå og at betalingsvilje og betalingsevnen fra de som leier 1 etasjer rundt i byen er fallende. Dette er bekymringsfullt og vi prøver så godt vi kan å legge forholdene best mulig til rette for våre leietakere slik at det skal fungere for de slik at vi kan ha aktivitet og lys i alle våre lokaler på Lilleborg.

Vi ber derfor om at det stemmes over følgende forslag:

"Fremover skal det benyttes en ny fordelingsnøkkel for felleskostnader mot næringsseksjonen der man hensyntar hvorvidt næring har tilgang eller er bruker av tjenesten."

Styrets innstilling
Styret i Sameiet Lilleborg 3 sin vurdering og forslag til vedtak

Det vises til forslaget gjengitt over.

Sameiet v/styret forholder seg til dets seksjonseiere, ikke eventuelle seksjonseieres leietakere. Styret ser det som optimalt at den enkelte seksjon benyttes av seksjonseieren selv – også næringsseksjonen.

Økonomiske vilkår i avtalen med leietaker, for den/de seksjonseiere som velger utleie av sin seksjon, er helt og holdent en sak mellom disse to partene og lovgiver. Sameiet er dette uvedkommende.

Det økonomiske forholdet mellom seksjonseierne i sameiet er regulert gjennom sameiebrøken, fastsatt ved tinglysningen som utbygger NCC Bolig AS gjorde av eiendommen og bygget i 2001 – før sameiet ble formelt stiftet i 2002.

Grunnlaget for fastsettelsen av tinglyst sameiebrøk er utmålt areal med eksklusiv bruksrett per seksjon.

Med kontraktsinngåelsen mellom (opprinnelig, første) seksjonseier og utbygger NCC Bolig AS var underlaget, hva gjelder sameiebrøken, eventuell særskilt regulering av fellesutgiftene i vedtektene og eierseksjonslovens bestemmelser kjent for kjøper. Vedtektene forelagt av utbygger ble vedtatt i stiftelsesmøtet våren 2002 og det er ikke etter dette foretatt noen endringer i disse, hva gjelder bestemmelser om fordelingen av fellesutgiftene.

Dersom forslaget skulle vinne igjennom vil dette i realiteten innebære en omfordeling av sameiets framtidige kostnader og derigjennom en formuesoverføring fra leilighetsseksjoneierne til forslagsstiller (næringsseksjonseier). Økt kostnadsbyrde for leilighetsseksjoneierne tilsier at framtidig salgsverdi for deres respektive seksjoner blir redusert.

Lovregulering av temaet som adresseres:

For styremedlemmer i eierseksjonssameier er og må eierseksjonsloven stå helt sentralt i vårt virke og som rammevilkår for en eventuell endring av prinsippet for fordeling av felleskostnadene.

Eierseksjonsloven er gjengitt og omtalt på nettet og i bokform. Se særlig § 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter, 1. - 3. ledd:

«*Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.*

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.»

sDersom noen med ugunst berøres av et vedtak, altså med endret fordeling påføres en større andel av felleskostnadene, så må den enkelte seksjonseier uttrykkelig (skriftlig og trolig bevitnet) bekrefte sitt samtykke til dette. For at dette skal kunne gjøres gjeldende overfor framtidige seksjonseiere er det i tillegg nødvendig å formalisere dette gjennom en vedtektsendring som tinglyses i Brønnøysundregistrene.

Det er årsmøtet som er øverste myndighetsorgan for sameiet. Mht. reguleringen i §29 er det altså slik at for enkelte endringer er heller ikke et enstemmig årsmøtevedtak kompetent til å gjøre vedtaket gjeldende.

B3-styrets vurdering mht. årsmøte beslutning:
Med henvisning til gjeldende lovverk er ikke årsmøtet rette instans mht. å fatte et vedtak.

Begrunnelsen for forslaget til vedtak under er: Årsmøtet kan ikke, i henhold til eierseksjonslovens §29, beslutte en endring av fordelingsnøkkel for felleskostnadene fordi det til forslaget ikke foreligger skriftlig bevitnet samtykke fra alle leilighetsseksjonseierne som forslaget er til ugunst for.

Forslag til vedtak 1

Næring foreslår at det stemmes over følgende:

Fremover skal det benyttes en ny fordelingsnøkkel for felleskostnader mot næringsseksjonen der man hensyntar hvorvidt næring har tilgang eller er bruker av tjenesten.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår følgende: Årsmøtet avviser forslaget.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.24
Selskapsnummer: 2945 **Selskapsnavn:** Sameiet Lilleborg B3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ivar Kvale er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anette Møller og Håkon Varran 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 udekket tap.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring i fordelingsnøkkel for felleskostnad næring - forslag fra eier av næring

"Fremover skal det benyttes en ny fordelingsnøkkel for felleskostnader mot næringsseksjonen der man hensyntar hvorvidt næring har tilgang eller er bruker av tjenesten."

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Henriette Fossen

☐ Jan Sverre Asmyr

☐ Tord Martinsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jo Brenden

**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 2024 for Sameiet Lilleborg B3

Organisasjonsnummer: 985439664
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ivar Kvale er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Anette Møller og Håkon Varran er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
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: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

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

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring i fordelingsnøkkel for felleskostnad næring - forslag fra eier av næring

Saksfremstillingen fremkommer som vedlegg i innkallingen.

Styrets innstilling
Styrets innstilling følger som vedlegg.

Styret foreslår følgende: Årsmøtet avviser forslaget.

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

Antall stemmer for vedtaket: **1**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Tilslutning (100%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jan Sverre Asmyr (12 stemmer)
Henriette Fossen (13 stemmer)
Tord Martinsen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

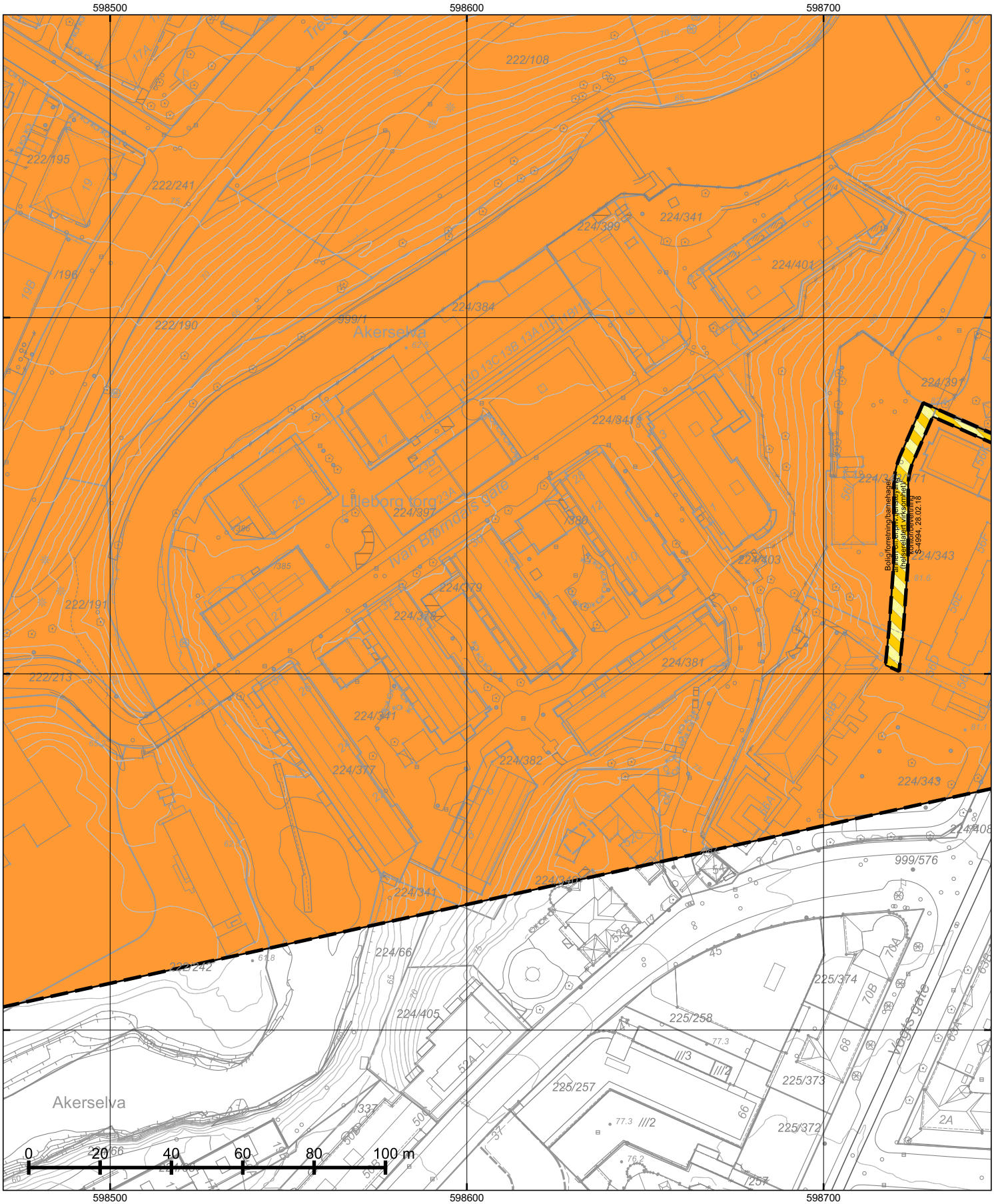
Jan Sverre Asmyr
Henriette Fossen
Tord Martinsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jo Brenden (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jo Brenden

Møtet hevet.	Protokollen signeres av:	
Ivar Kvale /s/ møteleder	Anette Møller /s/ protokollvitne	Håkon Varran /s/ protokollvitne



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

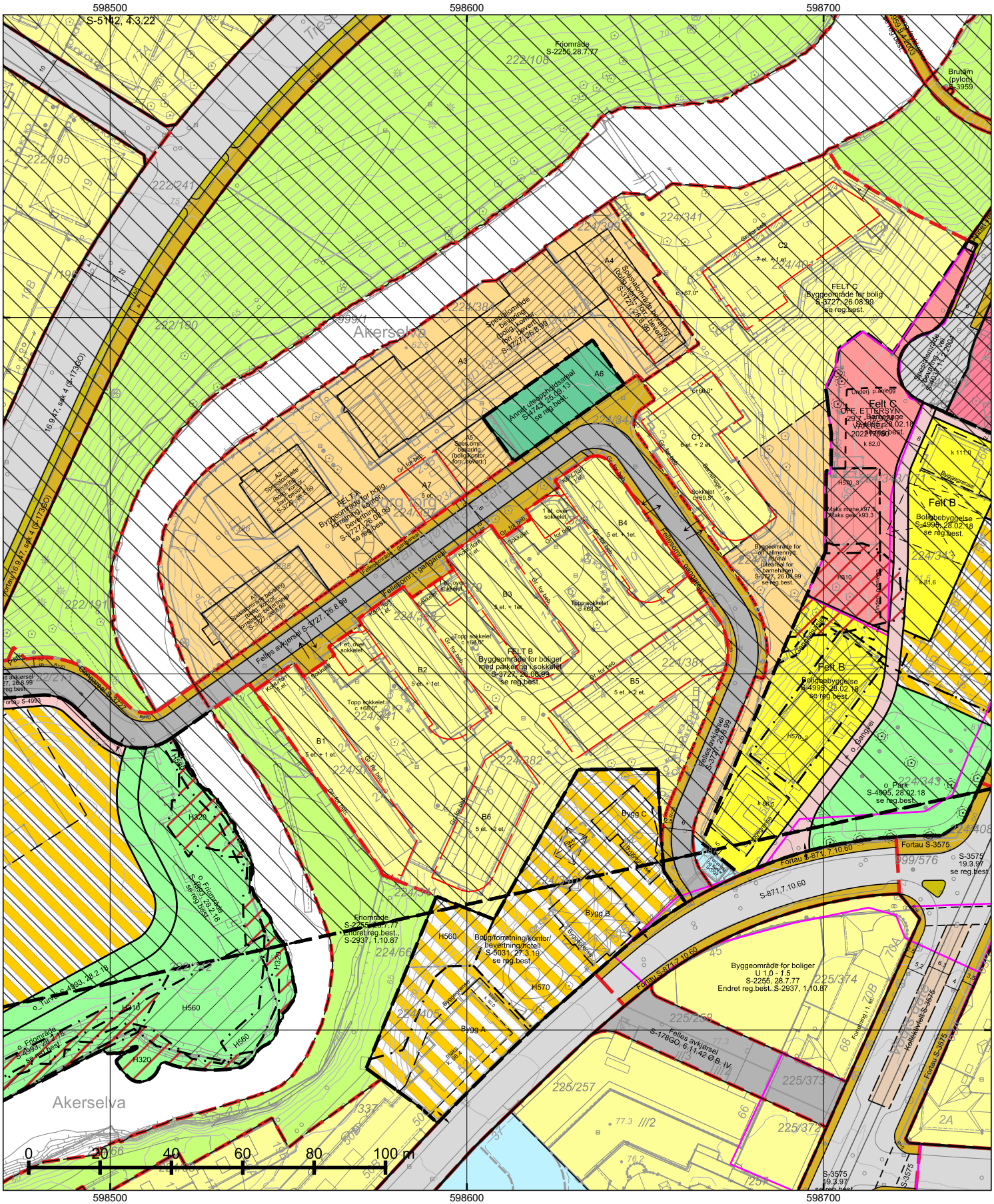
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142373/ 86511224
Deres ref.: 14040/ BERHAR
Adresse: IVAN+BJØRNDALS+GATE+14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/379

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: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142373/ 86511224
Deres ref.: 14040/ BERHAR
Adresse: IVAN+BJØRNDALS+GATE+14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/379

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

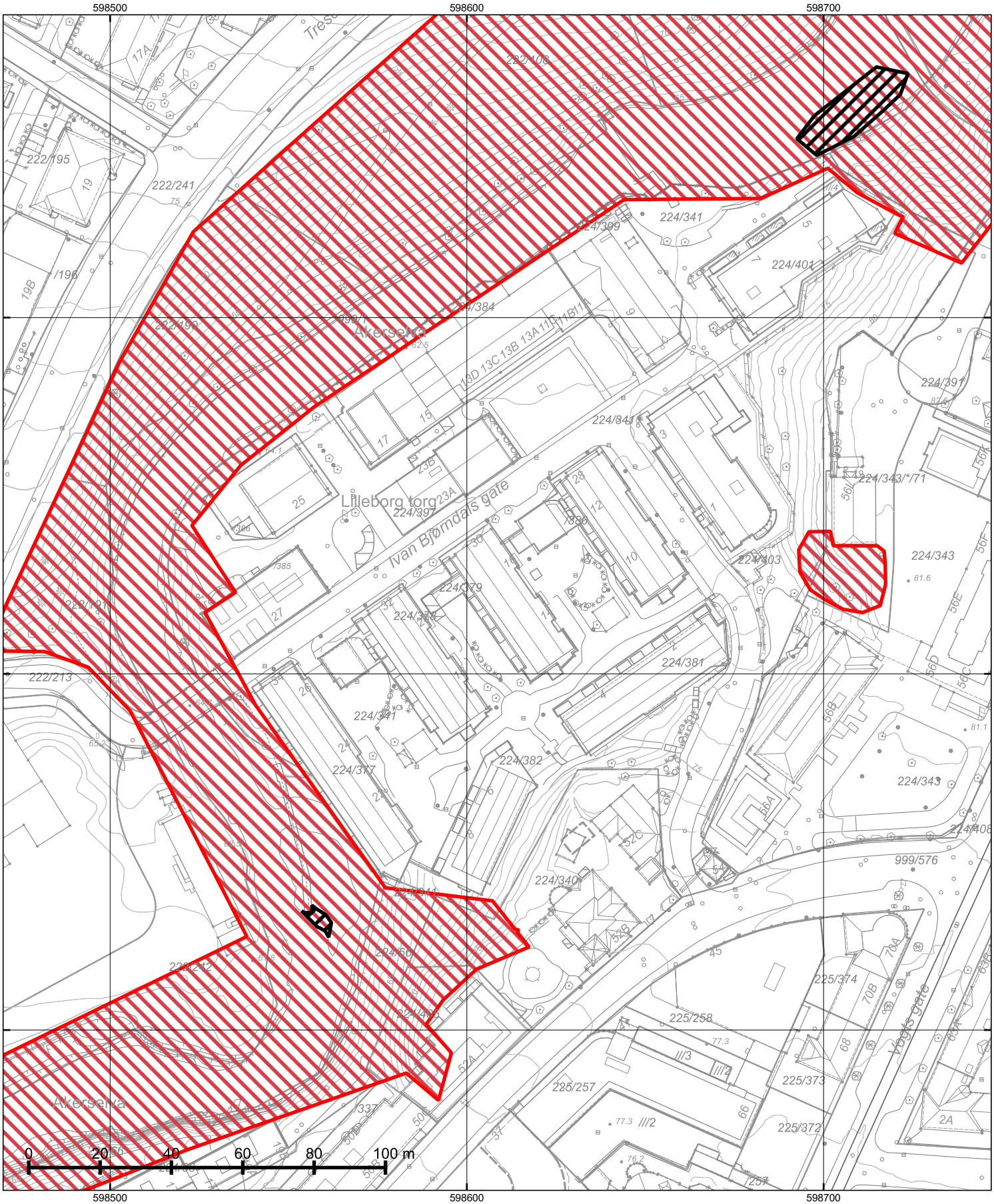
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

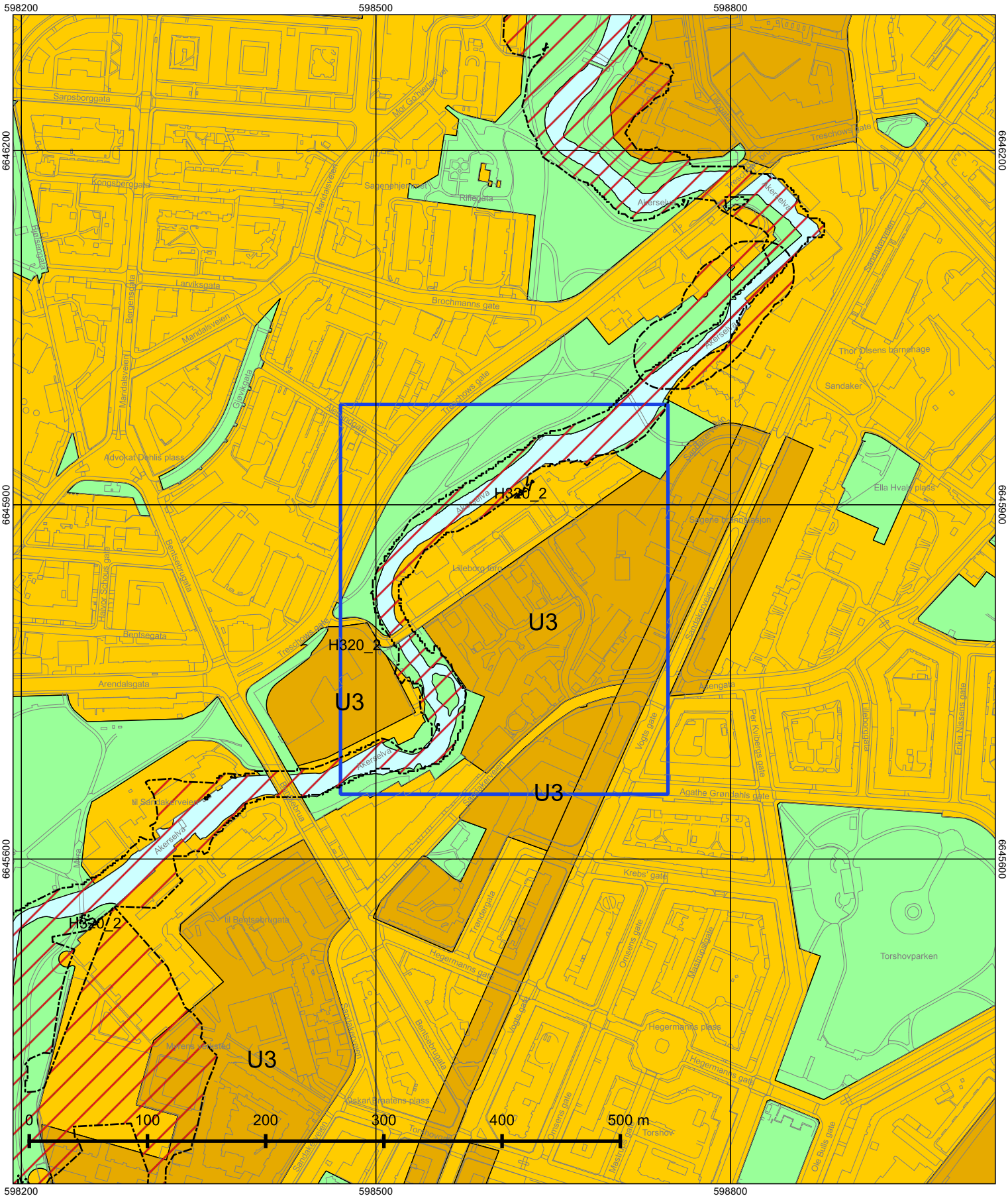
Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142373/ 86511224
Deres ref.: 14040/ BERHAR
Adresse: IVAN+BJØRNDALS+GATE+14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/379

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142373/86511224
Deres ref.: 14040/ BERHAR

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



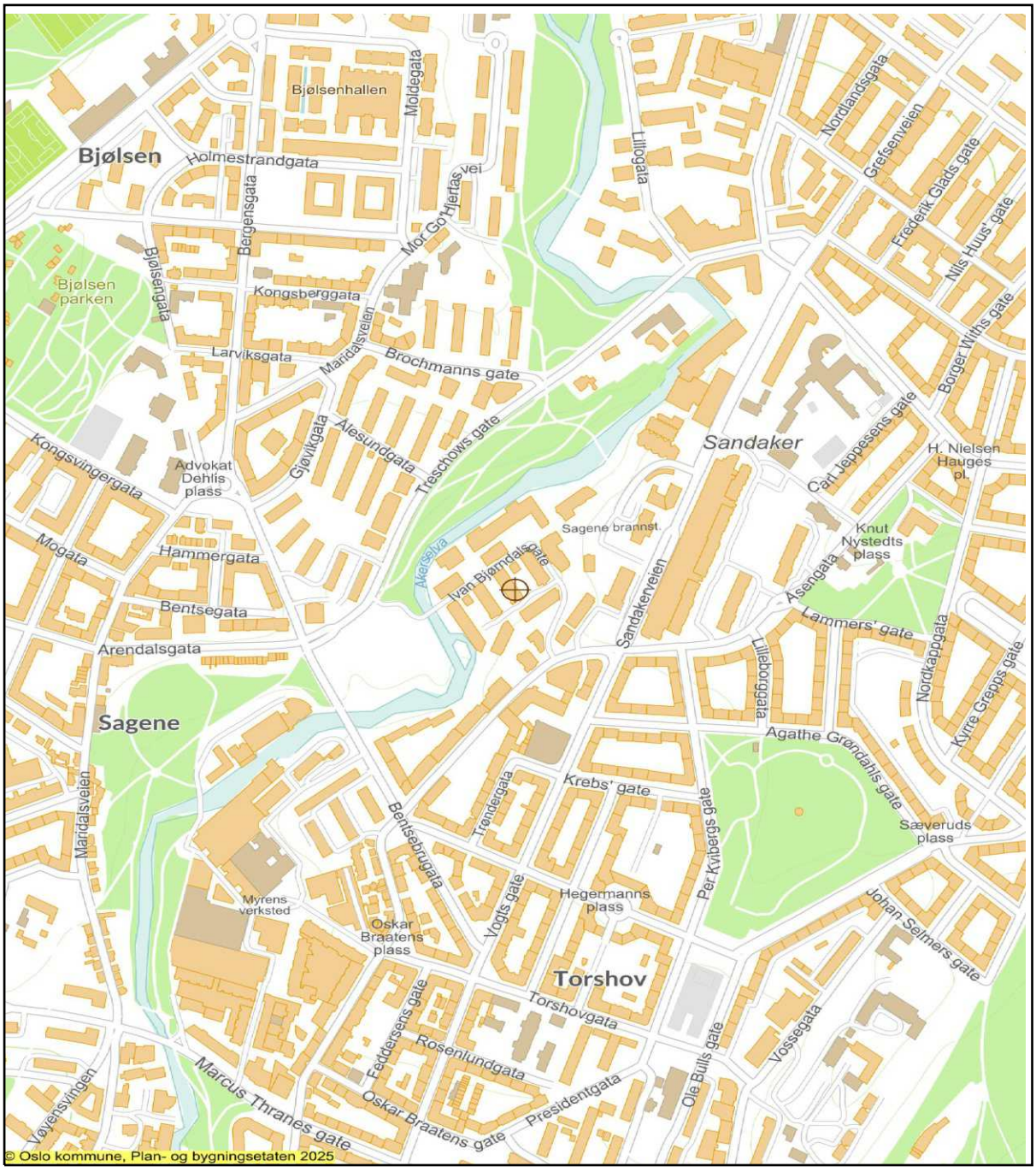
Oversiktskart

Adr.: Ivan Bjørndals gate 14

Gnr bnr : 224 / 379

Bydel : SAGENE

Skolekrets (2020/2021): Sagene



Dato: 06.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Ivan Bjørndals gate 14

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.05.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Berthe-Lise Harboe

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511224
14040/ BERHAR

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 379

Vi viser til bestilling av 20250505 for IVAN BJ¿RNDALS GATE 14.

GNR. 224 BNR. 379

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04-OCT-01.

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

796 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 for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

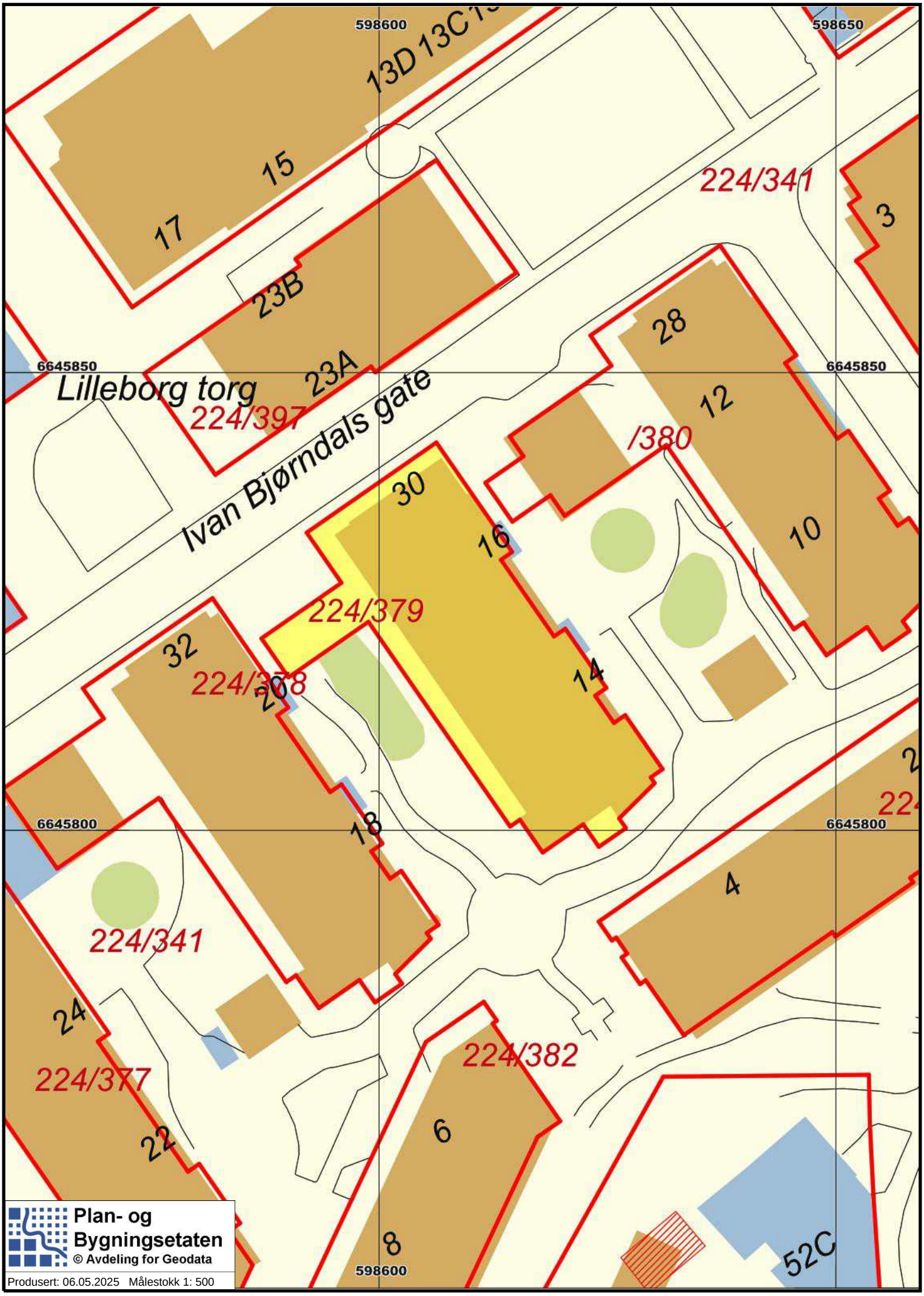
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 06.05.2025 Målestokk 1: 500

Skatteetaten

Dato
08.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 224 Bnr 379 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Ivan Bjørndals gate 14, 0472 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 527 327
Som sekundærbolig:	kr 6 109 307

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

NCC Construction AS
Postboks 4615 Nydalen
0405 OSLO

29 DEC 2003

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199905478-35 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 54	Eiendom:	224/341/0/0
Tiltakshaver:	NCC EEG Henriksen	Adresse:	Mariboes gate 13, 0106 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

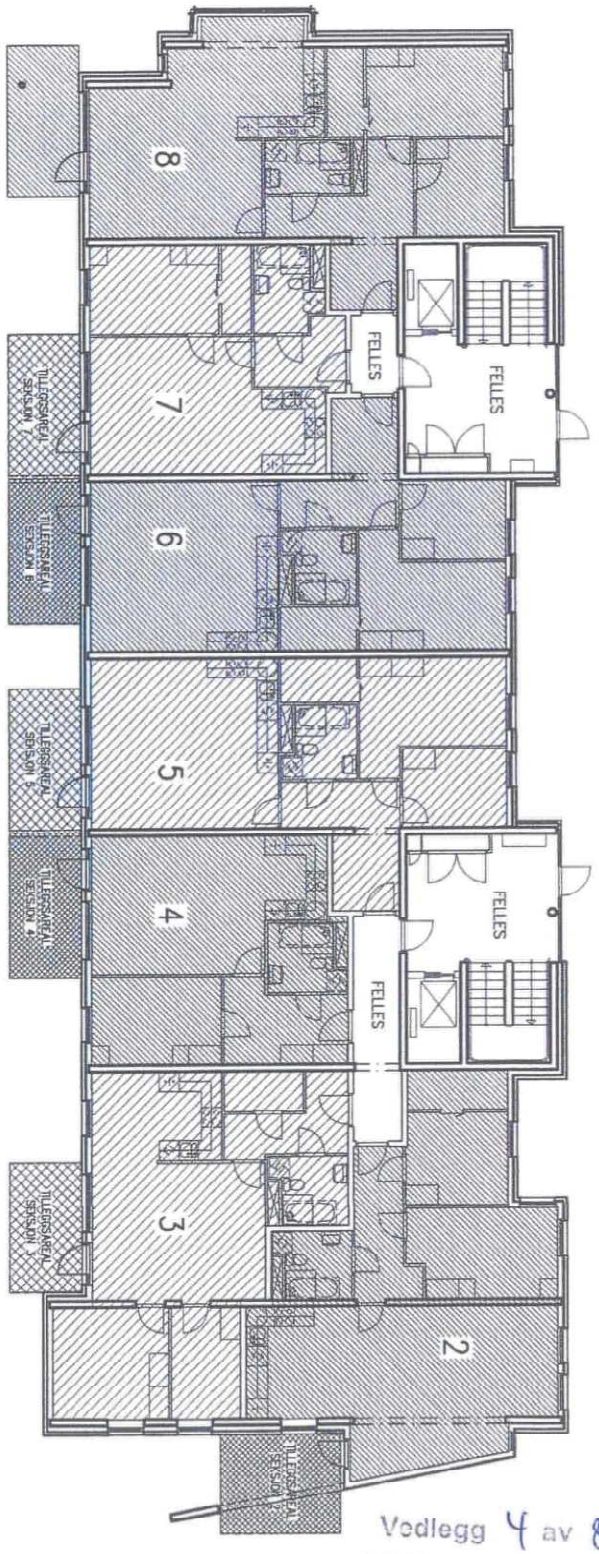
Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



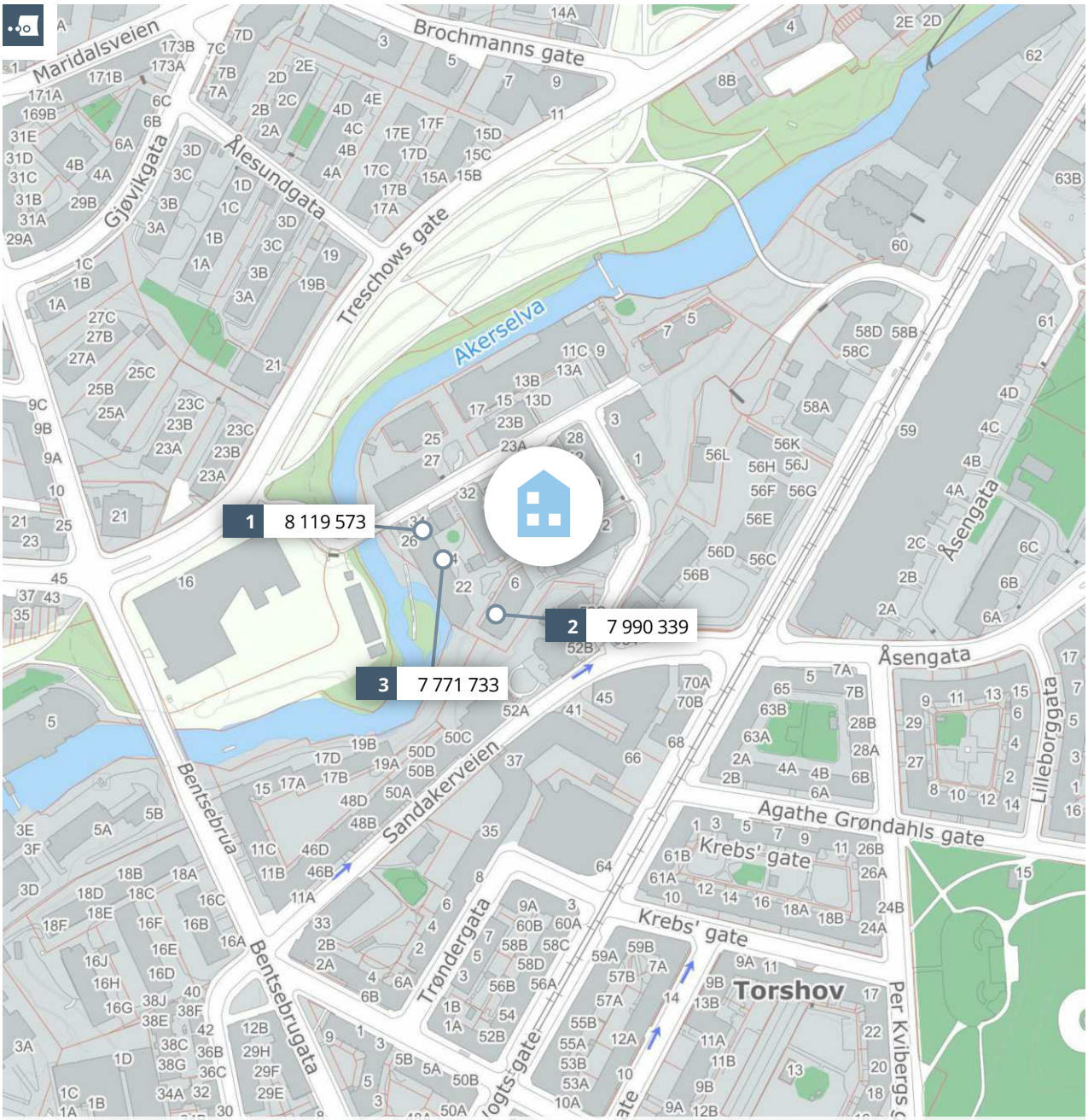
LILLEBORG

TEGNINGSNAVN / TITTEL
B3 - PLAN 1.ETG.
GARDS-/BRUKSNR.: 224/378
SANDAKERVEIEN 54

DATO	TEGNET	KONTR.	SKALA	TEGNR.
15.07.02	TR	MG	1:200	Side 3 av 7

Vedlegg 4 av 8

PLAN- OG B[illegible]INGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG [illegible]
21 NOV 2002



Meglers verdivurdering

IVAN BJØRNDALS GATE 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 14.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ivan Bjørndals gate 14, 0472 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 224 BNR 379 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 2

Verdivurdert til

7 400 000

52 303	7 452 303	108 004
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ivan Bjørndals gate 26 75 m² 2001 2. etg 2 sov	23.08.2023	8 300 000	**8 050 000**	69 573	8 119 573	**108 261**
2 Ivan Bjørndals gate 8 76 m² 2002 1. etg 2 sov	21.01.2025	7 850 000	**7 950 000**	40 339	7 990 339	**105 136**
3 Ivan Bjørndals gate 24 71 m² 2002 2. etg 2 sov	11.06.2024	7 350 000	**7 710 000**	61 733	7 771 733	**109 461**

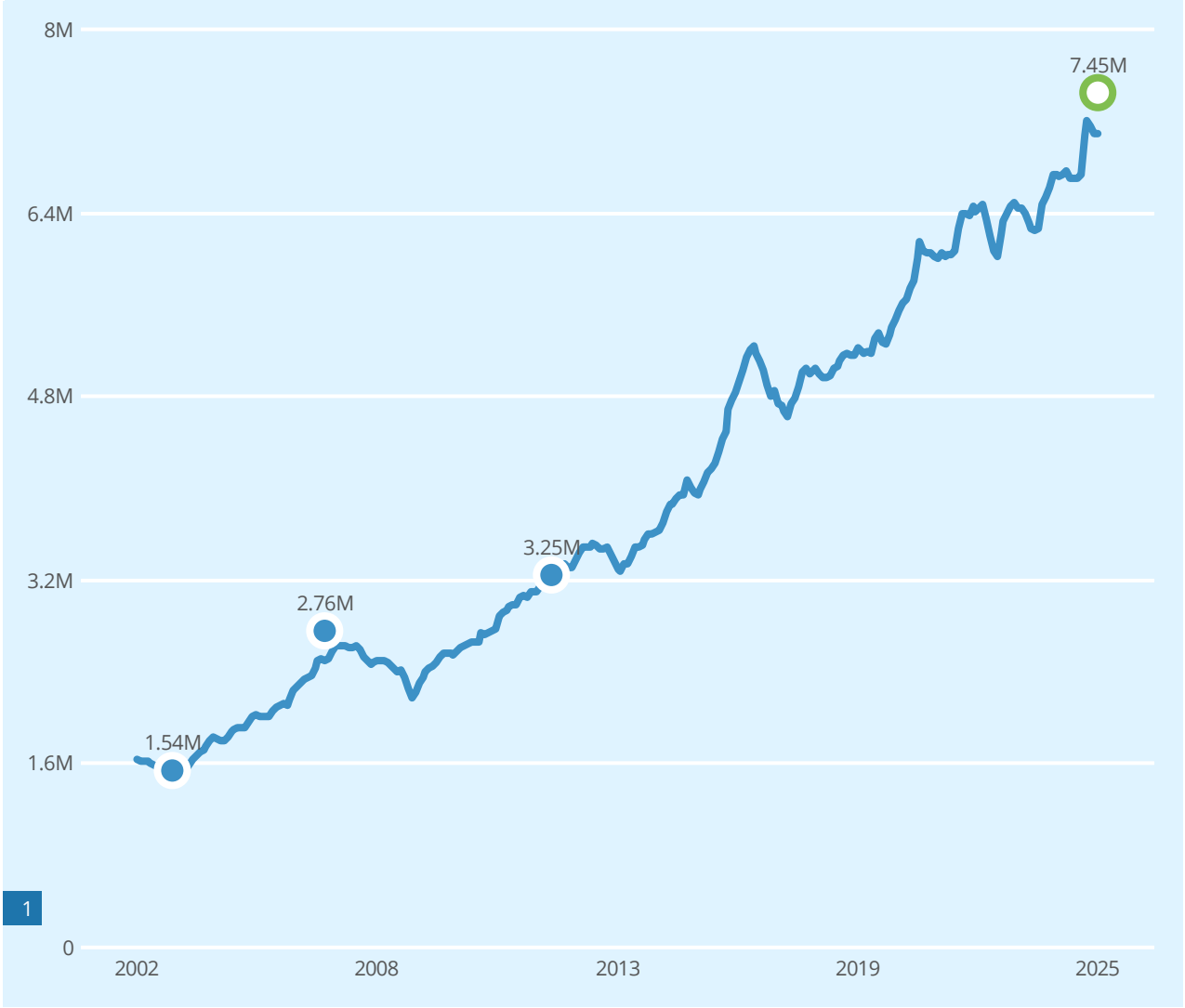
Velkommen til denne romslige 3-roms hjørneleiligheten som ligger perfekt til i et skjermet og unikt bomiljø tilknyttet de gamle fabrikkbygningene langs Akerselva på Lilleborg. Her er det enkel tilgang til alle byfunksjoner, som buss/trikk, kulturliv og lokal handel. På torget rett utenfor er det bakeri og pizzatilbud ved Villa Paradiso, og det er kun få meter til nabolagsrestauranten Folkvang Sagene, Cosmopolite scene og Det Andre Teatret. Nærhet til bhg/skoler, med nye Bentsebrua ungdomsskole på nabotomten. Området grenser til grønne parker og tur/sykkelveier langs Akerselva via badeplassene ved Frysja og videre opp i Maridalen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.06.2022		27.06.2022	-	3 207 500	-	3 207 500	2
12.02.2018		12.02.2018	-	2 400 000	-	2 400 000	3
16.03.2012	23.04.2012	06.07.2012	2 990 000	3 250 000	3 137	3 253 137	
01.11.2006	09.11.2006	04.01.2007	2 750 000	2 750 000	7 472	2 757 472	
27.03.2003		27.03.2003	-	1 540 000	-	1 540 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 2 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

91
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

32
leiligheter solgt

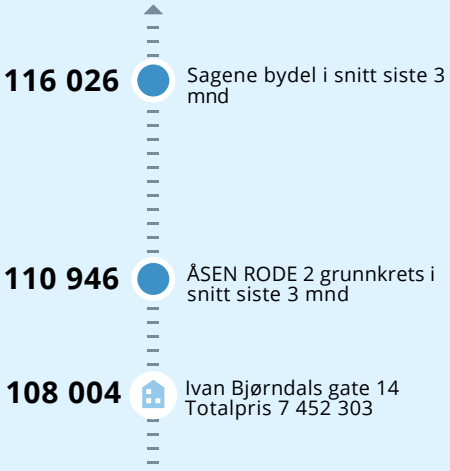


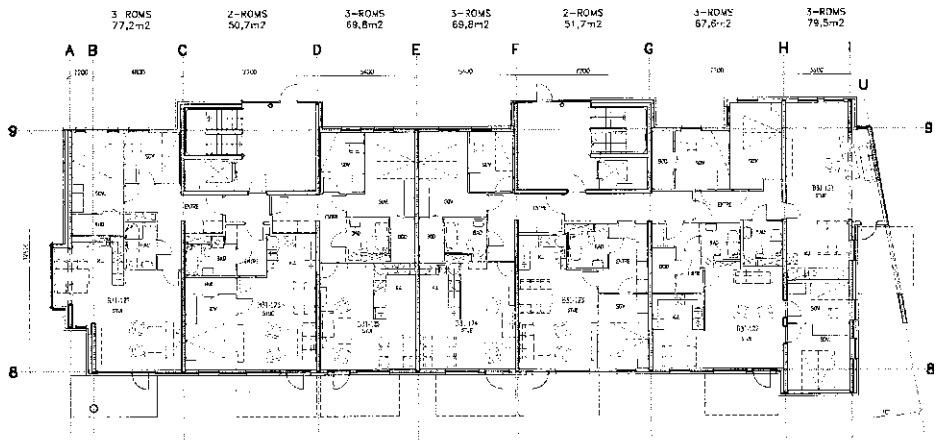
Solgt i snitt i løpet av

34
dager

for 4.4% over prisantydning

Analyse m²-priser





11

A 11.0 B3 010 | 1 | A

LILLEBORG

RAMMESØKNAD FASE 2

ARCASA arkitekter AS

Felt B Bygning 3

Plan inngangsetasje

TSC	06.99	TR/MG	1:200

A 11.0 B3 010 | 1 | A

Ivan Bjørndals gate 14

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 205 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	4 min 0.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandaker senter Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Arendalsgata Linje FB1, 20, 37, 54	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

BARNEHAGER

Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	7 min 0.5 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo ... 98 barn	6 min 0.5 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 36 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vogtsgate	4 min
Rema 1000 Treschowsgate	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	5 min
Vitusapotek Sandaker	5 min
Sandaker Vinmonopol	5 min

SPORT

Myraløkka	7 min
Bjølsen skole	8 min
Mudo Torshov	5 min
Myrens Sportssenter	8 min

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Ivan Bjørndals gate 14, 0472 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 379, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250179

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 417 63 003

E-post: morten.bjorgum@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.
