PRIVATMEGLEREN
HORISONT

# DUGNADSVEIEN 15

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Dugnadsveien 15

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Tonsenhagen skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 26 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Årvoll skole (1-10 kl.)<br>820 elever, 41 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 5 min<br>2.6 km |
| Kuben videregående skole | 9 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Selvbyggerveien 133 - 10893 | 5 min |
| Selvbyggerveien 133 - 10891 | 5 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Stig<br>Linje 25, 31 | 9 min<br>0.8 km |
| Linderud<br>Linje 4, 5 | 5 min<br>2.5 km |
| Sinsenkrysset<br>Linje 12, 17 | 6 min<br>3.1 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 8 min<br>4.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 15 min<br>6.8 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Årvollskogen barnehage (1-5 år)<br>64 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Skauen barnehage (1-5 år)<br>18 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Kilden barnehage (1-5 år)<br>148 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Tonsenhagen | 10 min |
| Rema 1000 Årvoll | 16 min |

FINN 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

| | |
|---|---|
| Årvoll senter | 16 min |
| Apotek 1 Tonsenhagen | 10 min |
| Linderud Vinmonopol | 23 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Disen 5er kunstgressbane | 7 min |
| Årvolldammen nærmiljøanlegg | 9 min |
| EVO Årvoll | 14 min |
| Fitness24Seven Bjerke | 19 min |

«Bor her og elsker det!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 99/100

—

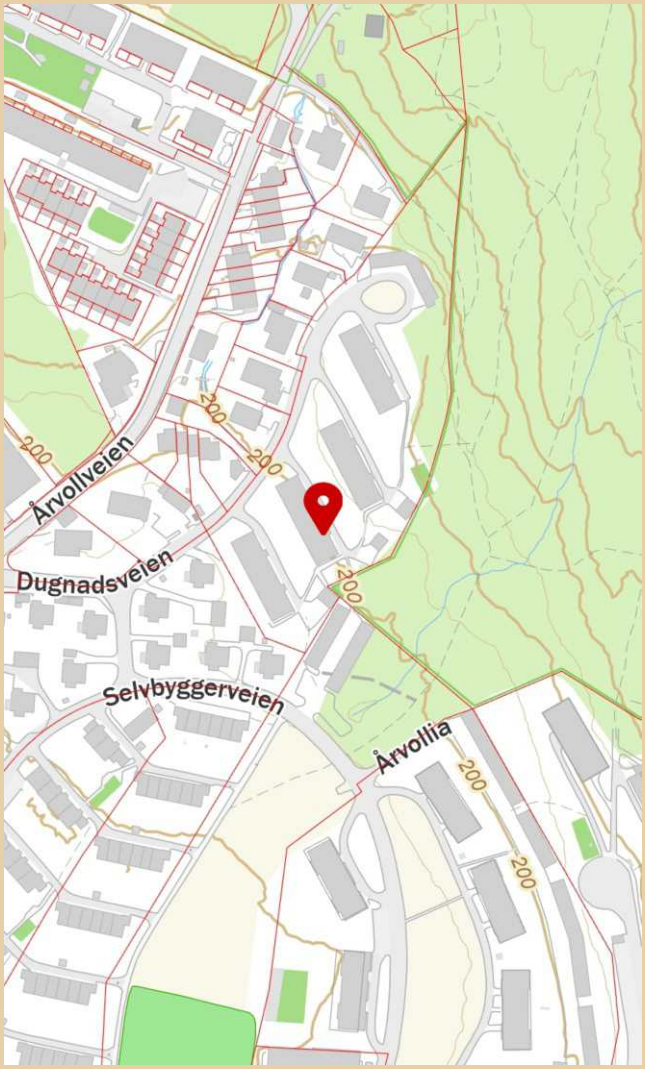
**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

—

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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

# Dugnadsveien 15

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Tonsenhagen skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 26 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Årvoll skole (1-10 kl.)<br>820 elever, 41 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 5 min<br>2.6 km |
| Kuben videregående skole | 9 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Selvbyggerveien 133 - 10893 | 5 min |
| Selvbyggerveien 133 - 10891 | 5 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Stig<br>Linje 25, 31 | 9 min<br>0.8 km |
| Linderud<br>Linje 4, 5 | 5 min<br>2.5 km |
| Sinsenkrysset<br>Linje 12, 17 | 6 min<br>3.1 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 8 min<br>4.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 15 min<br>6.8 km |

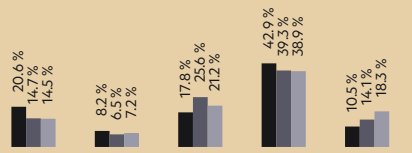
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Årvollskogen barnehage (1-5 år)<br>64 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Skauen barnehage (1-5 år)<br>18 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Kilden barnehage (1-5 år)<br>148 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Tonsenhagen | 10 min |
| Rema 1000 Årvoll | 16 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Årvollskogen | 2 464 | 1 105 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 84/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 75/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

## SPORT

| | |
|---|---|
| Disen 5er kunstgressbane | 7 min |
| Årvolldammen nærmiljøanlegg | 9 min |
| EVO Årvoll | 14 min |
| Fitness24Seven Bjerke | 19 min |

«Bor her og elsker det!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

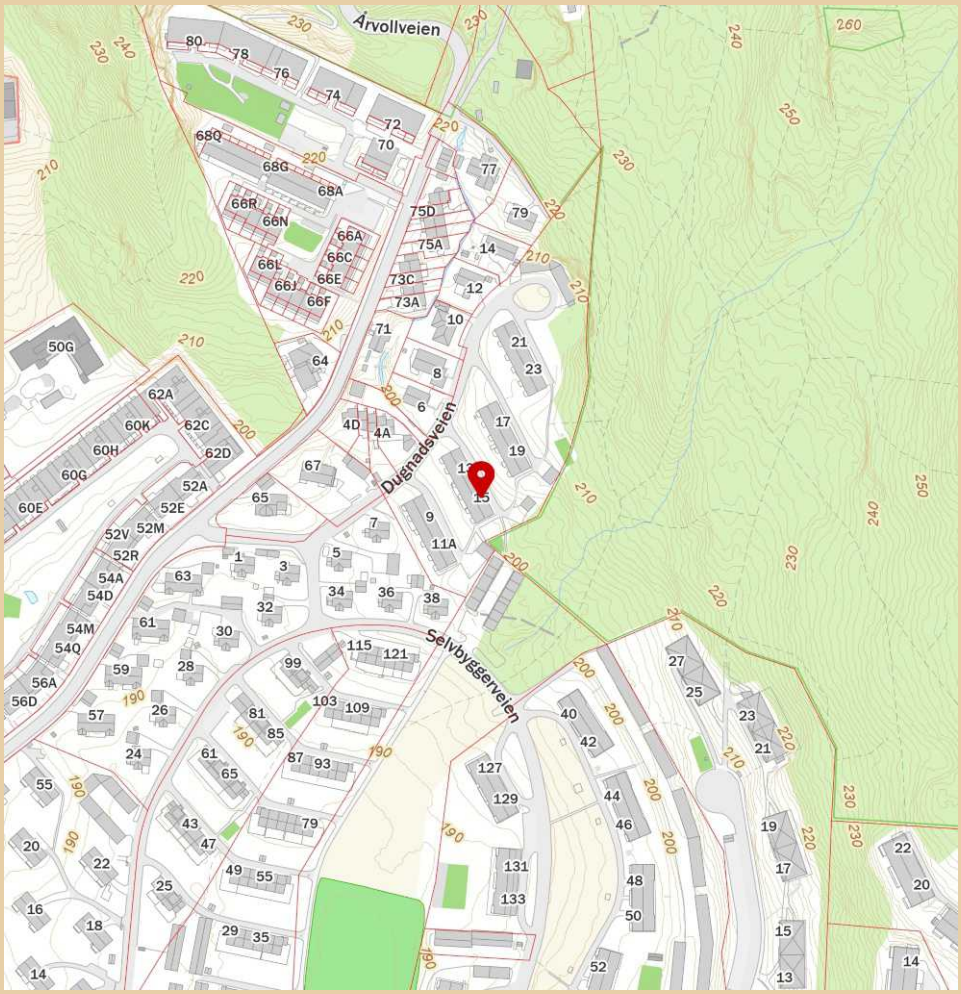
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 99/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

—

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100




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

# Dugnadsveien 15

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Tonsenhagen skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 26 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Årvoll skole (1-10 kl.)<br>820 elever, 41 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 5 min<br>2.6 km |
| Kuben videregående skole | 9 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Selvbyggerveien 133 - 10893 | 5 min |
| Selvbyggerveien 133 - 10891 | 5 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Stig<br>Linje 25, 31 | 9 min<br>0.8 km |
| Linderud<br>Linje 4, 5 | 5 min<br>2.5 km |
| Sinsenkrysset<br>Linje 12, 17 | 6 min<br>3.1 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 8 min<br>4.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 15 min<br>6.8 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Årvollskogen barnehage (1-5 år)<br>64 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Skauen barnehage (1-5 år)<br>18 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Kilden barnehage (1-5 år)<br>148 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Tonsenhagen | 10 min |
| Rema 1000 Årvoll | 16 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

| | |
|---|---|
| Årvoll senter | 16 min |
| Apotek 1 Tonsenhagen | 10 min |
| Linderud Vinmonopol | 23 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Disen 5er kunstgressbane | 7 min |
| Årvolldammen nærmiljøanlegg | 9 min |
| EVO Årvoll | 14 min |
| Fitness24Seven Bjerke | 19 min |

«Bor her og elsker det!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 99/100

—

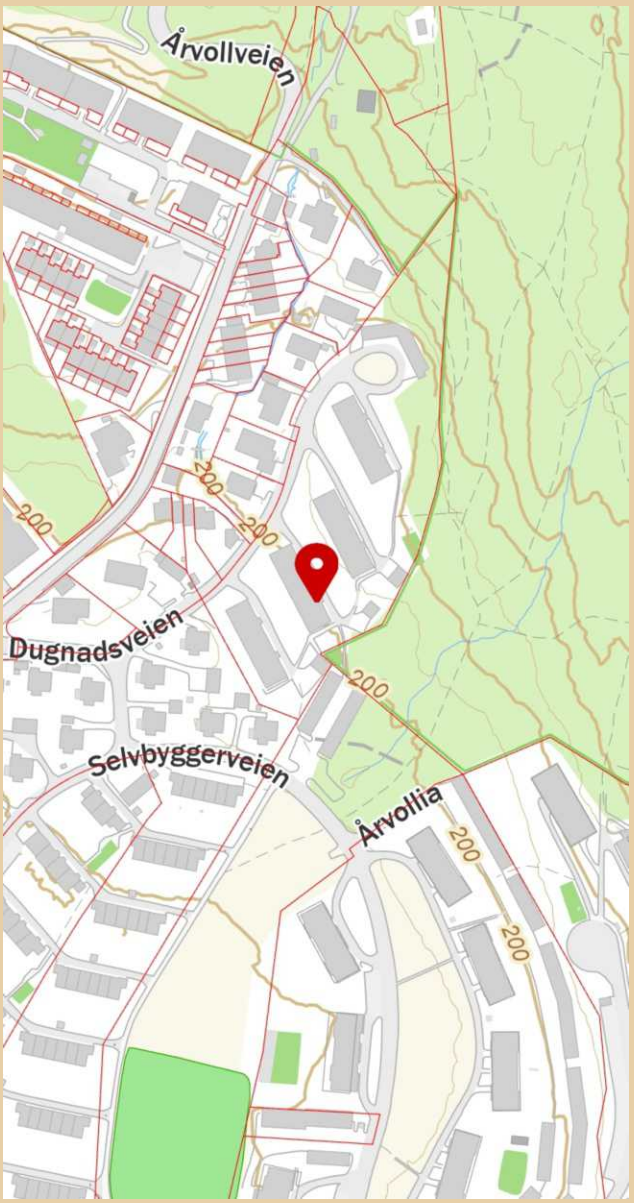
**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

—

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Dugnadsveien 15

### 0590 Oslo

Gnr: **86** Bnr: **626** Lnr: **38** Aksje/Andelsnr: **49**




**Takstingeniør**
Rune Kristiansen

**Rapport kode:** *766291*
**Opprettet:** *10.02.2026*
**Utskrift:** *26.02.2026*

**Rune Kristiansen Takst AS**

**Foretaksnr.:** 977462568
**Adresse:** Maridalsveien 300
0872 OSLO
**E-post:** rune@runekristiansentakst.no
**Telefon:** 90923760

# Innledning

## Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

**§ 2-1.** Hvordan undersøkelsene skal skje
**§ 2-2.** Våtrom
**§ 2-3.** Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
**§ 2-4.** Innvendige vann- og avløpsrør
**§ 2-5.** Varmtvannsbereder
**§ 2-6.** Vannbåren varme
**§ 2-7.** Varmesentraler
**§ 2-8.** Ventilasjon
**§ 2-9.** Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
**§ 2-10.** Loft (konstruksjonsoppbygging)
**§ 2-11.** Yttervegger
**§ 2-12.** Vinduer og ytterdører
**§ 2-13.** Balkonger, verandaer og lignende
**§ 2-14.** Krypekjeller
**§ 2-15.** Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
**§ 2-16.** Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
**§ 2-17.** Terrengforhold
**§ 2-18.** Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
**§ 2-19.** Dokumentasjon på håndverkertjenester
**§ 2-20.** Oppmåling av areal
**§ 2-21.** Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
**§ 2-22.** Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
**§ 2-23.** Fastsetting av tilstandsgrad

## Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

## Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

## Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

## Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

## Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

## Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

## Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

## Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

## Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

## Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

## Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

# Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

# Premisser og forutsetninger

## Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600-2018 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600-2018.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600-2018) ikke benyttet.

For avvik som omfatter el-anlegg, brannsikkerhet, helse, miljø og sikkerhet, skal det ikke settes tilstandsgrad. Avvik skal bemerkes i rapporten.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
Det blir ikke utført funksjons prøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.
Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/ bakkenivå.
I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.
---
Vurdering mot byggeår :
Takstingeniøren vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).
---
PRESISERINGER
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.
For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp, er kvalitet og alder vurdert.
Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.
---
BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstingeniøren har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.
Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.
---
RAPPORTENS GYLDIGHET:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

# Oppsummering av bygningens tilstand

## Leilighet

### TG 0
**0 stk**

### TG 1
**10 stk**

**Vinduer og ytterdører**
- Vinduer
- Balkongdør
- Entredør

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**
- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

**Bad**
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling

**Innvendige overflater**
- Innerdører.
- Garderobe

**Ildsteder og skorsteiner**
- Ildsteder

### TG 2
**10 stk**

**Bad**
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Innvendige overflater**

**Kjøkken**
- Innredning
- Avtrekk

**Etasjeskiller og gulv på grunn**
- Etasjeskiller

**Ildsteder og skorsteiner**
- Skorsteiner inne i huset

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - ventilasjon**
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
**Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - varmtvannsbereder**
Varmtvannsbereder
**Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - rør-opplegg/stoppekran**
Vannrør (stoppekran)

**TG 3**
**0 stk**

**TG IU**
**1 stk**

**Bad**
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

# Oppdragsopplysninger

## Rekvirent

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Rekvirent:** | Mette Jorun Thorsgård | **Rekvirert dato:** | |

## Besiktigelse

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Til stede:** | Mette Jorun Thorsgård | **Besiktigelsesdato:** | 11.02.2026 |

## Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 2026-007

# Matrikkelopplysninger

## Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Dugnadsveien 15, 0590 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

| Gnr | Bnr | Lnr | Aksje/ Andelsnr |
|---|---|---|---|
| 86 | 626 | 38 | 49 |

## Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Mette Jorun Thorsgård
**Borettslaget / sameiets navn:** Lia Borettslag

# Dokumentkontroll

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

## Dokumenter

| Dokumenter | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| Egenerklæring | | Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten. |
| Selger | | Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger. |
| Forretningsfører | | Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/ sameiet er oppgitt av forretningsfører. |
| Eiendomsverdi AS | | Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS |
| Byggeår | | I følge EDR. |

# Bygninger på eiendommen

## Boligblokk

| Byggeår |
|---|
| 1953 |

## Kommentar til bygning

-Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
-Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

-Grunnmur i støpt betong. Det er utført dreneringsarbeider i borettslaget.
-Yttervegger i støpt betong/murverk, utvendig kledd med spekket tegl, gavlvegger etterisolert og kledd med metallplater.
-Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
-Etasjeskiller i støpt betong.

-Borettslaget har foretatt flere rehabiliteringsarbeider.
Rehabiliteringen omfattet bl.a. taktekking, oppussing av fasader, montering av nye balkonger, oppgradering av grøntarealene, oppgradering av
trappeoppgangene og oppgradering av det elektriske anlegget.
Det er i 2004/05 utført en omfattende rehabilitering av bad og soil/avløpsrør m.m.
For ytterligere opplysninger vedr. utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen.

Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.
Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene

# Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

## Leilighet

### Arealskjema

| Etasje | | BRA-i | BRA-e | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Loft | | | 6 | |
| 4. etg. | | 69 | | 5 |
| Kjeller | | | 6 | |
| | **Sum:** | **69** | **12** | **5** |
| | **Sum BRA:** | **81** | | |

### Romfordeling

| Etasje | Romtype |
|---|---|
| Loft | **BRA-e:** Loftsbod |
| 4. etg. | **BRA-i:** Entre, bad, stue, kjøkken og to soverom.<br>**TBA:** Balkong |
| Kjeller | **BRA-e:** Kjellerbod |

## Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde er målt til ca. 250 cm.

Loftsbod med et målbart areal på ca. 6 kvm. I dette arealet er pipe inkludert.
Kjellerbod på ca. 5,6 kvm.
MERK: Dør til loftsbod er slitt, og bør utbedres.

# Bygningsbeskrivelse

## Leilighet

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Vinduer**
Vinduer fra 2013, med isolerglass.

TG 1

**Balkongdør**
Balkongdør fra 2013, med isolerglass.

TG 1

**Entredør**
Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje beskrevet.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.
Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**
Utgang fra stuen til balkong på ca. 5 kvm.
Rekkverkhøyde er målt til ca. 97 cm.
Det er montert markise.

Kommentar: Det bemerkes at rekkverket er marginalt for lavt for å tilfredsstille krav til rekkverkhøyde.
Det er lagt et tregulv som gjør at rekkverket blir litt for lavt.

Forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet, som nevnt forskriften § 2-21, skal undersøkes opp mot kravene i dagens byggtekniske forskrift (TEK17).

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på dette området. Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forholdet.

## Bad

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Badet i borettslaget ble rehabilitert i ca. 2005 med bl.a. nytt sluk og membraner, elektrisk gulvvarme, og fliser m.m.

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**
Fliser.

TG 1

**Overflater - Vegger**
Fliser.

TG 1

**Overflater - Himling**
Malte flater.

TG 2

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca.18 mm.
---
Type sluk: Metallsluk med klemringløsning.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.
---
Gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig ved gjennomføring for klosettavløp.
Membranens alder: Fra 2005.
---
Veggmembraner: Smøremembraner.
Membranens alder: Fra 2005.
---
Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Borettslaget stod for oppussingsarbeidene.

**Årsak / Konsekvens:**
Gulv sveiset membran: Vurdering basert på alder.
Sveiset banemembran har en forventet brukstid på ca. 30-40 år. Sveiset banemembran som er over 20 år, vil bli vurdert til TG-2.
Dette badet er nå over 20 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Vegger: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå over 20 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer. Man må være klar over membranens alder.

---

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør. Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er membranen ikke visuelt synlig, så det er ikke mulig å avgjøre dette forholdet, uten fjerning av trekkelist.
(Fysiske inngrep, som fjerning av lister skal ikke gjøres.)
Forholdet vurderes til TG-2.

Konsekvens: Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inn i badet, samtidig som sluket blir tette/ blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

TG 2

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Dusj, servant/servantskap, overskap, gulvstående klosett, og opplegg for vaskemaskin.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er registrer fuktskade på baderomsinnredningen.

Konsekvens: Servantskapet bør byttes ut. Man må være klar over at det vil være sprut fra dusj, hvis det ikke gjøres tiltak for å hindre dette.

TG IU

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg inn mot kjøkken/yttervegg. Disse veggene er i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

### Bilder



Skade på baderomsinnredningen.

## Innvendige overflater

### Vurdering / Avvik

TG 2

Tak: Malte flater.
Vegger: Malte plater og malt panel. Malte flater. Tapet. Fliser over kjøkkenbenker.
Gulv: Parkett. Laminatgulv. Flislaminat.

**Årsak / Konsekvens:**
Vegger: I hovedsak eldre veggoverflater. Stedvis noe oppsprekking m.m.
Gulv: Det er noe brukslitasje på parkettgulv. Gyng i gulv i entre/gang.
Mindre skader på flislaminat.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.
Overflateoppussing av overflater må påregnes.

TG 1

**Innerdører.**
Originale og oppmalte innerdører.
Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. dørene blir da vurdert til TG-1, selv om de er gamle.

TG 1

**Garderobe**
Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 2

**Innredning**
Kjøkken: Noe eldre kjøkkeninnredning.
Fronter: Malte fyllingsfronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp.
Ventilator.

**Årsak / Konsekvens:**
Kjøkkeninnredningen har generell brukslitasje.
Det er registrert skade på bunnplate under bereder.
Brukslitasje på benkeplate.

Konsekvens: Forholdene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av modernisering, må vurderes av ny eier.
(Kommentarer ved bereder er tatt med i eget punkt.)
---

**Automatisk vannstopper**
Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

**Komfyrvakt**
Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.
---

TG 2

**Avtrekk**
Er det montert ventilator over koketopp: Ja.

**Årsak / Konsekvens:**
Fra avtrekksventilator er det ført en kanal til yttervegg.
Dette er ikke en godkjent løsning, da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilter/omluftsventilator.

Konsekvens: Kanal fra ventilator bør fjernes, da dette ikke er en godkjent løsning.

### Bilder



Brukslitasje/skade på bunnplate under bereder.



Ventilator med avtrekk til yttervegg.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

TG 2

**Etasjeskiller**
Etasjeskiller i støpt betong.

**Årsak / Konsekvens:**
Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 20 mm.
I det stor soverommet er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 16 mm.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.
De fleste vil ikke merke skjevhetene, og de vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.
Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.

## Ildsteder og skorsteiner

**NS 3600 - Pkt. 9**

### Beskrivelse

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

---

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. på pipe, samt evnt. forhold med selve ildsted.

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Ildsteder**
Vedovn montert i stuen.

TG 2

**Skorsteiner inne i huset**

**Årsak / Konsekvens:**
Det er satt opp tapet på pipe.

Konsekvens: Med tapet på pipen, vil det ikke være mulig å se evnt. sprekker i pipen.
Tapet på pipen bør fjernes.

**Sikkerhet.**
Pipetapet.
Gnistplate.

### Bilder



For Lie avstand brennbart.



Tapet på pipe.

## Rom for varig opphold / branntekniske forhold

NS 3600 - Pkt. 13

### Beskrivelse

I følge gjeldende forskrift til tryggere bolighandel, skal forhold som påvirker helse/miljø/sikkerhet, ikke utløse tilstandsgrad.
Forholdene skal beskrives/opplyses.

### Vurdering / Avvik

**Rømningsvei**
Er det påvist avvik i rømningsmulighet for boenheten? Nei.

**Dagslysflate**
Er det avvik ned dagslys/lysinnslipp i rom for varig opphold? Nei.

**Takhøyde**
Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

**BRANNTEKNISKE FORHOLD**
RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:
Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja.
---
BRANNSLUKKING:
Er det brannslokkingsutstyr i boligen? Ja.
---
BRANNCELLEINNDELING:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei.
---

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg - ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

TG 2

**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**
Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Spalteventiler og veggventiler.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

**Årsak / Konsekvens:**
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.
---

Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg - rør-opplegg/stoppekran

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

TG 2

**Vannrør (stoppekran)**
Rør-opplegg: Kobber-rør i kjøkken. Åpne og forkrommede rør i bad.

Stoppekran: Balofix-stengeventiler under servantskap i bad.
I tillegg er det felles stoppekraner i kjeller.
---
Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Vurderingen gjøres visuelt.
Det er ikke opplyst om lekkasjer.

**Årsak / Konsekvens:**
Det gamle rør-opplegget:
Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen registrert konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørenes alder. På gamle vann-rør kan lekkasjer oppstå.
---
Stoppekran:
Det bemerkes at det er stoppekraner i badet. Disse er av typen Balofix.
For å stenge vannet må det brukes spesialverktøy.

Konsekvens: Ved en akutt lekkasje kan det være vanskelig å stenge vannet.
Det bør monteres stoppekraner som er enkel å stenge/åpne.

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg - avløps-rør

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**
Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg - varmtvannsbereder

**NS 3600 - Pkt. 12**

### Vurdering / Avvik

TG 2

**Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder:
Plassering: I benkeskap.
Er det understøttelse under berederen: Usikkert.
Alder: Fra 2003.
Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk: Nei, denne ble montert før dette ble et krav.

Kontroller el-tilkobling: Berederen er tilkobling via stikkontakt.
I dag er det krav om fast/permanent el-tilkobling hvis beredere er over 1,5 KW.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens forskriftskrav, men det er anbefalt.
Det skal ikke settes tilstandsgrad for dette forholdet, men det skal bemerkes i rapporten.

**Årsak / Konsekvens:**

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Beredere som er over 15-20 år, blir vurdert til TG-2.

Konsekvens: Denne berederen er ca. 23 år gammel, og ut i fra alder, bør berederen påregnes byttet.
Man må de påregne å oppgradere el-kobling, samt montere automatisk vannstopper ved berederen.

---

Det ble registrert skader på bunnplate under bereder.

Konsekvens: Bunnplaten under bereder skal være understøttet. Dette for å hindre at bunnplaten feller ned hvis det er fuktskader på platen. Dette vil i sin tur kunne utløse lekkasje og fuktskade.
Det var ikke mulig å kontrollere dette forholdet, uten fjerning av sokkel.
Det blir ikke gjort i denne rapporten.
Det bør gjøres kontroll av forholdet, og utføre tiltak hvis det er nødvendig.

## Elektrisk anlegg

**NS 3600 - Tillegg B**

### Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg eller sette en tilstandsgrad.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Hovedsikringer: 50 amp. automatsikring.
Sikringer: Jordfeilautomtater.

Sikringskap ble oppgradert i 2016-2017.
Det ble utført el-kontroll i 2014.

### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|---|---|---|---|
| 1 | Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert? | | Ukjent. |
| 2 | Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? | | Ukjent. |
| 3 | Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999? | Ja | Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte el-arbeider, bl.a. oppgradering av sikringskap. |
| 4 | Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? | | Ukjent. |
| 5 | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? | Ja 2014 | |
| 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? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) | Nei | |

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|---|---|---|---|
| 8 | Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? | Ja | |

Observerte mangler

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|---|---|---|---|
| 9 | Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? | Nei | |
| 10 | Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? | Nei | |
| 11 | Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette? | Nei | |
| 12 | Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. | Ja | Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg. |

**Vurdering / Avvik**

**Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**
Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg.
Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Evnt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte el-arbeider, bl.a. oppgradering av sikringskap.
---
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

### Bilder




Sikringskap.

# Signatur

## Signatur

OSLO - 26.02.2026

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Horisont |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 155260002 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Mette Jorun Thorsgård |

| Gateadresse |
| --- |
| Dugnadsveien 15 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0590 |

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 3

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: 155260002

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: Lagt belysning under kjøkkenskap

Arbeid utført av: El Energi AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette ble gjort i 2014

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Isolert for å unngå fuktskader på ytterfasade over balkong.

Arbeid utført av: Årsrud Bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260002

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: 155260002

## 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: 155260002

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Mette Jorun Thorsgård | 424858e341b563e0cf796dd42a729e6542b6657f | 24.02.2026 18:41:31 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 155260002

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

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Lia Borettslag | | Vår ref.: | 30/38 | Fødselsdato eier: | 09.06.1965 |
| Dugnadsveien 15 | | Type: | Borettslag tilknyttet | | |
| 0590 OSLO | | Eiere: | Mette J orun Thorsgård | | |
| Organisasjonsnr: | 948 609 363 | Andelsnr: | 49 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 204

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader drift | 3 629 |
| | Avdrag lån 1212.21.27727 | 469 |
| | Renter lån 1212.21.27727 | 106 |

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 25 643 | Gjeld siste årsoppg.: | 25 643 |
| Klient ajourf. lån: | 1 793 977 | Klient gj. s. årsoppg.: | 1 793 976 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12122127727, DNB ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.02.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18.2422261

Saldo per 24.02.2026: 1 793 977

Andel av saldo: 25 644

Første termin/første avdrag: 30.06.2020 ( siste termin 30.06.2030 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Eivind Haukvik |
| Adresse: | Dugnadsveien 13 |
| Postnr/-sted: | 0590 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 92845783 |
| E-post: | liabrl30@outlook.com |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 25 643 | Andre inntekter: | 421 |
| Annen formue: | 21 638 | Utgifter: | 1 631 | | |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 3 500 |
| Andelsnr: | 49 | Partialobligasjonsnr: | 49 |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 1952 | | |
| Gårds/bruksnr: | 86/626 | | |
| Bygningstype: | LB | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 12588 |

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Lia Borettslag | Vår ref.: | 30/38 | Fødselsdato eier: 09.06.1965 |
| Dugnadsveien 15 | Type: | Borettslag tilknyttet | |
| 0590 OSLO | Eiere: | Mette Jorun Thorsgård | |
| Organisasjonsnr: 948 609 363 | | | |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP586852 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | 3 | Oppvarmingstype: | Strøm |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Se info lenger ned () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 3 |
| Husdyrhold: | Nei | Oppr. antall rom: | 3 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 10 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget | | |
| | 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, | | |
| | 2 - Medlem i Usbl | | |

Fasiliteter:

Ingen må foreta bygningsmessige inngrep i forhold til fellesarealer og/eller bærende konstruksjoner uten godkjennelse.
Innvendige bygningsmessig ombygging som griper inn i bærende konstruksjoner, er ikke tillatt uten styrets godkjennelse.
Beboere har ansvaret for sluk og nedløp på egen balkong. Endringer andelseier vil foreta på egen balkong, legging av nytt dekke o.l., må godkjennes av styret før man gjennomfører det.

Det er oppført 22 garasjer på borettslagets eiendom. Kun andelseiere i Lia Borettslag kan kjøpe bruksrett til garasjene. Andelseierne kan fritt selge bruksrett til sin garasje til høystbydende, så fremt vedkommende kjøper også er andelseier i borettslaget.
Fremleie av garasjene ut av borettslaget er ikke tillatt.
Se vedtektenes pkt. 11 for bestemmelser ang. garasjer.
Spørsmål om garsjeportåpnere (herunder finansiering av disse) rettes til styrets leder Eivind Haukvik.

Kollektiv TV og Bredbånd: Årvoll Kabelnett AS (Telia Norge AS). For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Revidert utgave, november 2021

# Husordensregler for Lia borettslag

Husorden skal sikre oss ro, orden og hygge i våre hjem. Hver enkelt andelseier og leietaker er ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden blir overholdt. Borettslagets område og leiligheter må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

## 1. Orden i trappeoppganger

Ingen må sette fra seg ski, kjelker, sykler eller annet i trapperom. Dette er særlig viktig med hensyn på brannvern. Bomberom og kjellerganger kan benyttes til midlertidig oppbevaring av slikt utstyr.

Barnevogner og liknende nødvendig utstyr til barn kan oppbevares midlertidig under trappa i kjelleren.

Utstyr som plasseres på felles arealer må ikke låses fast i gelendre e.l. Utstyret må kunne flyttes. Videre skal mopeder eller andre motorkjøretøyer ikke plasseres i kjellerganger eller bomberom. Dette er særlig viktig med hensyn på brannvern.

## 2. Motorkjøretøy

Parkering av motorkjøretøy på stikkveiene og foran garasjene er ikke tillatt, da dette er til hinder for naboer. Det tillates parkering av motorsykkel/moped/scooter kun dersom den ikke er til hinder for andre. Motoren skal i dette tilfellet ikke være påslått rett utenfor blokkene. Motoren skal skrus på og av ute i selve Dugnadsveien.

## 3. Mating av fugler

Det er ikke tillatt å kaste mat til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

## 4. Markiser

Nyanskaffelse av markiser må være lik de eksisterende for blokkene.

## 5. Balkonger

Avløpsrennen på balkongene skal alltid være rengjort. (Er rennen tett, vil vannet kunne renne over til naboen og evt. skade husveggen). Balkongene skal være rengjort for snø om vinteren. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkongen.

## 6. Radio/tv-antenner

Radio- og tv-antenner, i tillegg til fellesanlegget, tillates ikke oppsatt. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon fra dette når forbud vil virke særlig urimelig. Dispensasjon gis for ett år av gangen.

## 7. Låsing av dører

Dører til loft, kjeller og inngangsdør skal alltid være låst.

## 8. Ro i leiligheten

Støy, banking, uro og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager og etter kl. 17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Bruk av vaskemaskiner og tørketromler i leiligheten er tillatt alle dager mellom kl. 08.00 og kl. 22.00.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra berørte naboer.

Arbeidstid og spesielt støyende arbeid:
Spesielt støyende arbeid (f.eks. boring og pigging) skal i høyest mulig grad forsøkes å gjøres innenfor normal arbeidstid på hverdager, men det er forståelse for at det ikke alltid passer. Ved tilfeller ved spesielt støyende arbeid skal det alltid henges opp nabovarsel til alle tilstøtende leiligheter minst to dager i forveien, og arbeidet skal avsluttes senest kl. 20.00. Støyende arbeid på lørdager skal kun foregå mellom kl. 10.00 og kl. 17.00, og uansett ikke på søndager, på høytidsdager, i påskeuke eller mellom jul og nyttår.

Naboer skal varsles minst to dager før oppstart av støyende arbeid. Varslet skal inneholde følgende:
Oppgang og etasje
Kort beskrivelse av hva arbeidet går ut på og ca. hvor lenge arbeidet skal pågå
Kontaktinformasjon på eier (navn, telefon)
Varslingen skal henges lett synlig i egen og tilstøtende oppgang, som informasjon til berørte naboer.

Det oppfordres til gjensidig hensyntagen og samarbeid mellom beboerne, for eksempel når det av ulike grunner er behov for «stille perioder». Kommunikasjon, varsling og samarbeidsvilje er nøkkelord.

## 9. Dyrehold

Borettslaget følger den gjeldende borettslagslov når det gjelder dyrehold. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å ha dyr i borettslaget. Andelseier eller leieboer kan likevel ha dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne i borettslaget. Dyrehold skal meldes fra til styret.

## 10. Søppel/avfall

All søppel må pakkes godt inn før nedkast i sjakt. Papir/metall/glass kastes i egne containere. Kun vanlig husholdningsavfall kan kastes i felles beholdere. Større mengder avfall og farlig avfall må beboerne selv sørge for å avlevere på tillatt sted.

## 11. Vaskeri

Tid for bruk av vaskeriet styres ved å henge låsen på den dag og det tidspunkt som er ønskelig forutsatt at det er ledig. Bruksanvisning for maskinene finnes i vaskeriet.

NB! Vaskeriet og filter til tørketrommel skal alltid rengjøres etter bruk.

NB! Det er ikke tillatt å benytte vaskemaskinene til vasking av svært skitne tepper eller tøy som etterlater seg hundehår e.l. i maskinene.

For øvrige regler vises det til oppslag i vaskeriene.

Vask kan tørkes på balkonger så sant det ikke synes utenfra, f.eks. ved bruk av små stativer. Bankeplassene skal ikke brukes på søn- og helligdager. Tørkeplassene skal ikke brukes på offentlige høytidsdager/helligdager med unntak av vanlige søndager. Tørkeplassen skal ikke brukes som lekeplass eller til andre ting enn tørking av klær. Det er ikke tillatt å tørke, riste eller lufte tøy ut gjennom vinduene og balkongene.

## 12. Renhold

Loft vaskes etter fastlagt turnusordning. Se oppslag i oppgangene.

## 13. Vann, kraner og ledninger

Sørg for at du vet hvor stoppekranen for vannet er til din leilighet; se på bad og/eller kjøkken. Vedlikehold av kraner og avløp er hver enkelt beboers ansvar. Det er ikke tillatt å fjerne eller flytte på den monterte brannslangen på kjøkken uten tillatelse fra styret.

Springer en kran lekk skal stoppekranen i leiligheten og eventuelt i kjelleren skrus igjen fortest mulig (Er utslagsvasken tett? Rens av og til med oppløsningsmiddel som fås kjøpt i de fleste butikker).

## 14. Bruksoverlating

Overlating av bruken av leiligheten til andre må godkjennes av styret. Gjeldende borettslagslov vil gjelde for godkjenning av bruksoverlating. Andelseier har ansvaret for skader og ulemper som borettslaget eller naboene får av bruksoverlatingen.

## 15. Røyking, bruk av bart lys og åpen ild

Røyking og bruk av bart lys i kjeller, loft eller oppgang er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å tenne opp bål e.l. på borettslagets uteareal er. Vær oppmerksom på hvor mye man kan lagre av brannfarlige kjemikalier i leilighet og boder.

## 16. Styret

Alle henvendelser til styret skal fortrinnsvis skje skriftlig ved e-post eller brev til styreleder, eller en av de andre styremedlemmene. Adresse finnes på oppslag i oppgangene.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

## 17. Dugnad

Dugnad arrangeres hver vår og høst utenfor blokkene hvor alle bør møte opp for å rydde og rake o.l. Det settes samtidig ut containere slik at beboerne kan foreta opprydding i kjeller og på loft.

## 18. Diverse

Alle har plikt til å følge husordensreglene. Forsømmelser meldes til styret.

**Vedtekter**

**for**

**Lia Borettslag, org nr. 948 609 363**

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14. oktober 1954,
sist endret den 2. april 2025

## 1 Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Lia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## 2 Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3 Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4 Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5 Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Hvis det oppstår skader hvor skadeårsaken ligger innenfor andelseiers ansvar, skal andelseiers forsikring brukes så langt den rekker. Brukes borettslagets forsikring i slike tilfeller, skal andelseier dekke egenandelen - også egenandel ved brudd på varmekabler på bad.
Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseierens husstand, personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller har overlatt boligen sin til.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

## 6 Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8 Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9 Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Garasje- og biloppstillingsplasser

**11-1 Eiendomsrett og leie**
Det er oppført 22 garasjer på borettslagets eiendom. Kun andelseiere i Lia Borettslag kan kjøpe bruksrett til garasjene. Andelseiere kan fritt selge bruksrett til sin garasje til høystbydende, så fremt vedkommende kjøper også er andelseier i borettslaget.

Leie for plassene fastsettes årlig av styret og reguleres i henhold til hvilke kostnader som påløper og kreves inn som et leietillegg sammen med felleskostnadene for andelsleilighetene.

Styret kan ilegge brukerne av garasjer økt leie. Brukerne av garasjer skal dekke samtlige kostnader knyttet til garasjene, slik som drift, vedlikehold, forsikring, forretningsførsel og øvrige honorarer som kan knyttes til garasjene.

Garasjene følger i utgangspunktet andelsleilighetene ved overdragelser. Hvis ingen andelseiere ønsker å overta en garasje, skal borettslaget overta den til takst. Den går i så fall tilbake til borettslaget for ny fordeling.
Fremleie ut av borettslaget er ikke tillatt.

**11-2 Grunnleggende prinsipper**
Garasjeplasser skal kun benyttes til parkering av motorkjøretøy. Hvis en garasje benyttes til lager- og oppbevaringsplass, til henstilling av båter, campingvogner, tilhengere eller annet, kan styret skriftlig anmode om at bruken endres til parkering av egen bil. Brannfarlig materiale skal under ingen omstendighet oppbevares. Hvis anmodningene ikke følges opp, kan styret kreve at garasjen frasies.

**11-3 Utlysing og fordeling**
Hvis en plass blir frigitt, ved salg eller annet, skal den lyses ut av styret ved oppslag og/eller rundskriv. Søknadsfrist skal normalt være 14 dager etter utlysning. Det skal søkes skriftlig til styret. Det vil ikke foreligge en venteliste – det må søkes hver gang en plass blir ledig.
Hvis flere kjøper, vil borettslagets ansiennitet gjelde, kjøperen skal da kjøpe garasjen til samme takst som borettslaget kjøpte garasjen for.

Hvis andelseier leier ut sin leilighet så får leietaker også leie garasjen.
En andelseier kan maks eie to garasjer.

## 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

### 12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



**INNKALLING 2025**

# Lia Borettslag

Onsdag 02.04.2025 kl. 19:00
Dugnadsveien 23, styrerommet i kjelleren

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

# Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

## Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Lia Borettslag

Tid og sted: Onsdag 02.04.2025 kl. 19:00 - Dugnadsveien 23, styrerommet i kjelleren

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av vedtektenes pkt. 8-1 (1) - Styret.
- 5.2 Avtrekk peis -Forslag fra Else Berit Paulsrud, Dugnadsveien 23

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 192.000,- godkjennes.

## 5. Andre saker

### 5.1 Endring av vedtektenes pkt. 8-1 (1) - Styret.

Styret foreslår at vedtektenes pkt. 8-1 (1) - Styret, endres

fra:
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **4** andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

til:
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **2-4** andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

En vedtektsendring krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag vedtas.

### 5.2 Avtrekk peis -Forslag fra Else Berit Paulsrud, Dugnadsveien 23

Mange av oss opplever svært dårlig avtrekk i peis/pipeløp. Det resulterer i mye røyk i rommet.

**Forslag til vedtak:** Borettslaget tar en gjennomgang og renser alle pipeløp.

**Styrets innstilling:** Styret synes dette er et godt forslag.
Til informasjon er styret allerede i gang med arbeidet med pipeløp, takvifter etc.

Styret foreslår at saken tas til orientering.

# 6. Valg

Det sittende styre består av:
Styreleder Eivind Haukvik, Dugnadsveien 13 (2024-2026)
Styremedlem Tuva Elisabeth Wyller, Dugnadsveien 17 (2023-2025)
Styremedlem Ingrid Kvernes, Dugnadsveien 19 (2024-2026)
Styremedlem Jørgen Valstad Erichsen, Dugnadsveien 19 (2024-2026)
Styremedlem Øyvind Ytrestøyl Foldal, Dugnadsveien 11 (2024-2025)
Varamedlem Shjamilla Thoresen, Dugnadsveien 19 (2024-2025)
Varamedlem Camilla Hjelm, Dugnadsveien 11 (2024-2025)

## 6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Tuva Elisabeth Wyller ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Øyvind Ytrestøyl Foldal ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Shjamilla Thoresen ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Camilla Hjelm ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

## 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

**Forslag til vedtak:** Styret delegerer.

## 6.4 Valg av valgkomite

**Forslag til vedtak:** Styret er valgkomité.

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **584 622** | **1 539 985** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 608 241 | -583 120 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 21 125 | 21 125 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -393 368 | -393 368 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **235 998** | **-955 363** |
| **C. Disponible midler** | **820 620** | **584 622** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 942 181 | 824 863 |
| Kortsiktig gjeld | -121 561 | -240 241 |
| **C. Disponible midler** | **820 620** | **584 622** |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2024 Lia Borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 3 | 3 448 377 | 3 254 868 | 3 442 800 | 3 602 700 |
| **Sum leieinntekt** | | **3 448 377** | **3 254 868** | **3 442 800** | **3 602 700** |
| **Annen inntekt** | | | | | |
| Diverse inntekt | 4 | 26 687 | 26 977 | 27 000 | 27 000 |
| **Sum annen inntekt** | | **26 687** | **26 977** | **27 000** | **27 000** |
| **Sum inntekt** | | **3 475 064** | **3 281 845** | **3 469 800** | **3 629 700** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 5 | 27 072 | 27 072 | 27 000 | 27 000 |
| Styrehonorar | 5 | 192 000 | 192 000 | 192 000 | 192 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 6 | 21 125 | 21 125 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 95 511 | 93 632 | 113 000 | 113 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 7 | 495 808 | 366 319 | 380 000 | 419 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 633 890 | 538 307 | 629 000 | 725 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 8 | 6 188 | 5 938 | 6 000 | 6 500 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 9 | 23 882 | 2 086 | 10 000 | 10 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 10 | 391 212 | 1 621 566 | 325 000 | 527 000 |
| Revisjonshonorar | | 9 184 | 8 773 | 9 000 | 10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 198 311 | 188 150 | 198 000 | 206 000 |
| Andre honorar | 11 | 34 231 | 35 141 | 36 000 | 35 000 |
| Kontorkostnad | | 14 085 | 16 065 | 15 000 | 15 000 |
| TV/bredbånd | | 196 794 | 188 994 | 198 000 | 207 000 |
| Kontingent og gaver | | 24 160 | 24 000 | 24 000 | 24 000 |
| Forsikring | | 362 173 | 402 860 | 444 000 | 415 000 |
| Andre kostnader | 12 | 27 075 | 29 392 | 37 000 | 29 200 |
| **Sum kostnad** | | **2 752 699** | **3 761 419** | **2 643 000** | **2 960 700** |
| **Driftsresultat** | | **722 365** | **-479 574** | **826 800** | **669 000** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 25 473 | 30 146 | 1 000 | 1 000 |
| Rentekostnad | | 139 598 | 133 692 | 129 000 | 117 000 |
| **Netto finansposter** | | **114 124** | **103 546** | **128 000** | **116 000** |
| **Årsresultat** | | **608 241** | **-583 120** | **698 800** | **553 000** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 608 241 | -583 120 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **608 241** | **-583 120** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Lia Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 6 | 3 097 160 | 3 097 160 |
| Andre driftsmidler | 6 | 302 093 | 323 218 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Aksjer og andeler | 13 | 1 950 | 1 950 |
| **Sum anleggsmidler** | | **3 401 203** | **3 422 328** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 0 | 3 087 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 3 464 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 102 635 | 107 903 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 836 081 | 713 873 |
| **Sum omløpsmidler** | | **942 181** | **824 863** |
| **SUM EIENDELER** | | **4 343 384** | **4 247 191** |

# Balanse 2024 Lia Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 8 000 | 8 000 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **8 000** | **8 000** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 1 787 378 | 1 179 137 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **1 787 378** | **1 179 137** |
| **Sum egenkapital** | **14** | **1 795 378** | **1 187 137** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 15 | 2 187 345 | 2 580 713 |
| Borettsinnskudd | | 239 100 | 239 100 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **2 426 445** | **2 819 813** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 3 412 | 10 781 |
| Leverandørgjeld | | 117 461 | 151 640 |
| Påløpne renter | | 687 | 1 167 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 76 653 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **121 561** | **240 241** |
| **Sum gjeld** | | **2 548 006** | **3 060 054** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4 343 384** | **4 247 191** |
| Pantstillelser | 16 | 2 426 445 | 2 819 813 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Eivind Haukvik<br>Styreleder | Ingrid Kvernes<br>Nestleder | Jørgen Valstad Erichsen<br>Styremedlem |
| Tuva Elisabeth Wyller<br>Styremedlem | Øyvind Ytrestøyl Foldal<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Boligselskapet har avdelingsregnskap for garasjen og det er oppført 22 garasjer på borettslagets eiendom. Inntekter og kostnader knyttet til garasjen føres i garasjeregnskapet. Resultat for bolig og garasje finnes etter prinsippnoten.

## Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling drift

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 3 395 577 | 3 202 068 | 3 389 800 | 3 549 700 |
| **Sum leieinntekt** | **3 395 577** | **3 202 068** | **3 389 800** | **3 549 700** |
| **Annen inntekt** | | | | |
| **Sum inntekt** | **3 395 577** | **3 202 068** | **3 389 800** | **3 549 700** |
| **KOSTNAD** | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | |
| Lønnskostnad | 27 072 | 27 072 | 27 000 | 27 000 |
| Styrehonorar | 192 000 | 192 000 | 192 000 | 192 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | |
| Avskrivning | 21 125 | 21 125 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | |
| Energikostnad | 75 048 | 69 918 | 90 000 | 90 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 495 808 | 366 319 | 380 000 | 419 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | 633 890 | 538 307 | 629 000 | 725 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 6 188 | 5 938 | 6 000 | 6 500 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 23 882 | 2 086 | 10 000 | 10 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 380 337 | 1 610 063 | 310 000 | 512 000 |
| Revisjonshonorar | 9 184 | 8 773 | 9 000 | 10 000 |
| Forretningsførerhonorar | 198 311 | 188 150 | 198 000 | 206 000 |
| Andre honorar | 19 981 | 18 891 | 21 000 | 20 000 |
| Kontorkostnad | 0 | 1 980 | 0 | 0 |
| TV/bredbånd | 196 794 | 188 994 | 198 000 | 207 000 |
| Kontingent og gaver | 24 160 | 24 000 | 24 000 | 24 000 |
| Forsikring | 352 552 | 393 791 | 434 000 | 404 000 |
| Andre kostnader | 27 075 | 29 392 | 37 000 | 29 200 |
| **Sum kostnad** | **2 683 405** | **3 686 798** | **2 565 000** | **2 881 700** |
| **Driftsresultat** | **712 172** | **-484 730** | **824 800** | **668 000** |
| **FINANSPOSTER** | | | | |
| Renteinntekt | 25 473 | 30 146 | 1 000 | 1 000 |
| Rentekostnad | 139 598 | 133 692 | 129 000 | 117 000 |
| **Netto finansposter** | **114 124** | **103 546** | **128 000** | **116 000** |
| **Årsresultat** | **598 048** | **-588 276** | **696 800** | **552 000** |

## Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 52 800 | 52 800 | 53 000 | 53 000 |
| **Sum leieinntekt** | **52 800** | **52 800** | **53 000** | **53 000** |
| **Annen inntekt** | | | | |
| Diverse inntekt | 26 687 | 26 977 | 27 000 | 27 000 |
| **Sum annen inntekt** | **26 687** | **26 977** | **27 000** | **27 000** |
| **Sum inntekt** | **79 487** | **79 777** | **80 000** | **80 000** |
| **KOSTNAD** | | | | |
| **Driftskostnad** | | | | |
| Energikostnad | 20 463 | 23 714 | 23 000 | 23 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 10 875 | 11 503 | 15 000 | 15 000 |
| Andre honorar | 14 250 | 16 250 | 15 000 | 15 000 |
| Kontorkostnad | 14 085 | 14 085 | 15 000 | 15 000 |
| Forsikring | 9 621 | 9 069 | 10 000 | 11 000 |
| **Sum kostnad** | **69 294** | **74 621** | **78 000** | **79 000** |
| **Driftsresultat** | **10 193** | **5 156** | **2 000** | **1 000** |
| **Årsresultat** | **10 193** | **5 156** | **2 000** | **1 000** |

**Endring disponible midler garasje 2014 - 2023**

| | 2014-2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | SUM |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Årsresultat | 169 397 | 127 943 | 12 837 | - 2 466 | 5 156 | 10 193 | 323 060 |
| Balanseført | - 295 050 | | | | | | **28 010** |

Infrastruktur garasje kr 295 050 er bokført i 2019

## Note 3 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 2 865 648 | 2 677 944 |
| 3609 Leie parkering | 52 800 | 52 800 |
| 3617 Leieinntekter kjellerbod | 1 800 | 1 800 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 134 649 | 128 844 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 393 480 | 393 480 |
| **Sum** | **3 448 377** | **3 254 868** |

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

## Note 4 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3999 Elbillading Stripe | 26 687 | 26 977 |
| **Sum** | **26 687** | **26 977** |

## Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 27 072 | 27 072 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 192 000 | 192 000 |
| **Sum** | **219 072** | **219 072** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

## Note 6 - Varige driftsmidler

| | Infrastruktur ladeanlegg elbil | Boligeiendom | Porttelefon |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 295 050 | 3 097 160 | 316 875 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 295 050 | 3 097 160 | 316 875 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 309 832 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 295 050 | 3 097 160 | 7 043 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 21 125 |
| Anskaffelsesår : | 2019 | 1955 | 2010 |
| Antatt levetid i år : | | | 15 |

Borettslagets eiendom er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr SP586852

Borettslaget eier tomten og eiendommen er påført g.nr 86, b.nr 626 i Oslo kommune. Tomteareal er 12.588 kvm.

Borettslaget består av 80 boligseksjoner. Boligseksjonene varierer i størrelse fra 50 til 69 kvm.

## Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 167 352 | 155 676 |
| 6360 Rengjøring av dunker, avfallsrom og renholdsart. | 8 324 | 10 344 |
| 6361 Fast renhold | 97 776 | 93 300 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 62 000 | 0 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 106 046 | 85 313 |
| 6392 Containerleie/tømming | 47 378 | 11 721 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 6 933 | 9 966 |
| **Sum** | **495 808** | **366 319** |

## Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6420 Lisens Bevar HMS | 6 188 | 5 938 |
| **Sum** | **6 188** | **5 938** |

## Note 9 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 1 248 | 0 |
| 6540 Inventar | 7 872 | 0 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 11 895 | 0 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 2 438 | 2 086 |
| 6552 Driftsmateriell | 429 | 0 |
| **Sum** | **23 882** | **2 086** |

## Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 0 | 5 634 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 342 063 | 0 |
| 6608 Vedlikehold varmeanlegg | 0 | 6 924 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 3 790 | 113 477 |
| 6616 Vedlikehold vaskeri | 17 730 | 8 733 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 4 948 | 4 214 |
| 6643 Glassarbeid/Vindu | 5 800 | 0 |
| 6644 Fasade/balkonger | 0 | 1 460 000 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 16 881 | 22 585 |
| **Sum** | **391 212** | **1 621 566** |

Konto 6603: Nye led lamper
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

## Note 11 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 34 231 | 32 016 |
| 6730 Teknisk honorar | 0 | 3 125 |
| **Sum** | **34 231** | **35 141** |

## Note 12 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 5 082 | 7 853 |
| 7719 Møter, div. styret | 18 325 | 19 575 |
| 7770 Betalingskostnader | 987 | 985 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 683 | 979 |
| **Sum** | **27 076** | **29 392** |

## Note 13 - Aksjer og andeler

Årvoll Kabelnett AS. 78 aksjer à kr. 25. Bokført verdi kr. 1.950,-.

## Note 14 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 8 000 | 0 | 8 000 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **8 000** | **0** | **8 000** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 1 179 137 | 608 241 | 1 787 378 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **1 179 137** | **608 241** | **1 787 378** |
| **Sum egenkapital** | **1 187 137** | **608 241** | **1 795 378** |

## Note 15 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DNB ASA** |
| **Lånenummer:** | **12122127727** |
| Lånetype: | Serie |
| Opptaksår: | 2011 |
| Rentesats: | 5.75 % |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2030 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 7 399 471 |
| Lånesaldo 01.01: | 2 580 713 |
| Avdrag i perioden: | 393 368 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **2 187 345** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 220 505 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122127727 | 24 | 31 267 | 750 408 |
| | 3 | 28 444 | 85 332 |
| | 3 | 27 738 | 83 214 |
| | 24 | 26 954 | 646 896 |
| | 24 | 25 896 | 621 504 |

Lån 1212.21.27727 er en refinansiering og gjelder oppgradering av bad.
Lånet er et serielån med forventet innfrielsesdato 01.10.2030. Selskapet har valgt flytende rente.

## Note 16 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 2 187 345 |
| Innskuddskapital | 239 100 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **2 426 445** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **3 097 160** |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Lia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Lia Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Eivind Haukvik (sign.) | 05.03.2025 |
| Styremedlem | Tuva Elisabeth Wyller (sign.) | 05.03.2025 |
| Styremedlem | Ingrid Kvernes (sign.) | 05.03.2025 |
| Styremedlem | Jørgen Valstad Erichsen (sign.) | 05.03.2025 |
| Styremedlem | Øyvind Ytrestøyl Foldal (sign.) | 05.03.2025 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Lia Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 (ledelsen) er ansvarlig 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 borettslagets 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund



Penneo document key: 7CCWF-PU5LS-JAYF6-VOCNE-TW7MM-OBKT2

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: 7CCWF-PU5LS-JAYF6-VOCNE-TW7MM-OBKT2

PENNEO

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

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

**Holhjem, Kai**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2025-03-10 08:10:57 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 7CCWF-PU5LS-JAYF6-VOCNE-TW7MM-OBKT2*

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

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

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

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

# Årsmelding 2024 - Lia Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eivind Haukvik, Dugnadsveien 13
Nestleder, Ingrid Kvernes, Dugnadsveien 19
Styremedlem, Øyvind Ytrestøyl Foldal, Villaveien 6 b
Styremedlem, Jørgen Valstad Erichsen, Dugnadsveien 19
Styremedlem, Tuva Elisabeth Wyller, Dugnadsveien 17
Varamedlem, Shjamilla Thoresen, Dugnadsveien 19
Varamedlem, Camilla Hjelm, Dugnadsveien 11 A

Styret i Lia Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Lia Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Lia Borettslag ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 948609363
Lia Borettslag består av 80 boliger.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Lia Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586852.
Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.
Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Lia Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Vernerunder og kontroll lekeplass gjennomført på dugnader.
- Årlig kontroll slokkeutstyr/røykvarslere gjennomført av Firesafe.

## Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden avholdt 6 styremøter.

Det har blitt arrangert vår og høst-dugnad.

Styret har jobbet med følgende vedlikeholdsoppgaver i året som gikk:

Skifte til Led belysning i oppganger, kjeller og loft.

Planlegging ventilasjonsrens. (første fase gjennomført jan-25).

Styrets planer for 2025/26.

Ventilasjonsrens siste del, arbeider fra tak.

Bytte oppgangsdører.

Nye rekkverk.

Impregnering tak.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

**Vedtekter**

**for**

**Lia Borettslag, org nr. 948 609 363**

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14. oktober 1954,
sist endret den 27. april 2021

## 1 Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Lia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## 2 Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3 Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4 Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5 Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Hvis det oppstår skader hvor skadeårsaken ligger innenfor andelseiers ansvar, skal andelseiers forsikring brukes så langt den rekker. Brukes borettslagets forsikring i slike tilfeller, skal andelseier dekke egenandelen - også egenandel ved brudd på varmekabler på bad.
Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseierens husstand, personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller har overlatt boligen sin til.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

## 6 Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8 Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9 Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Garasje- og biloppstillingsplasser

**11-1 Eiendomsrett og leie**
Det er oppført 22 garasjer på borettslagets eiendom. Kun andelseiere i Lia Borettslag kan kjøpe bruksrett til garasjene. Andelseiere kan fritt selge bruksrett til sin garasje til høystbydende, så fremt vedkommende kjøper også er andelseier i borettslaget.

Leie for plassene fastsettes årlig av styret og reguleres i henhold til hvilke kostnader som påløper og kreves inn som et leietillegg sammen med felleskostnadene for andelsleilighetene.

Styret kan ilegge brukerne av garasjer økt leie. Brukerne av garasjer skal dekke samtlige kostnader knyttet til garasjene, slik som drift, vedlikehold, forsikring, forretningsførsel og øvrige honorarer som kan knyttes til garasjene.

Garasjene følger i utgangspunktet andelsleilighetene ved overdragelser. Hvis ingen andelseiere ønsker å overta en garasje, skal borettslaget overta den til takst. Den går i så fall tilbake til borettslaget for ny fordeling.
Fremleie ut av borettslaget er ikke tillatt.

**11-2 Grunnleggende prinsipper**
Garasjeplasser skal kun benyttes til parkering av motorkjøretøy. Hvis en garasje benyttes til lager- og oppbevaringsplass, til henstilling av båter, campingvogner, tilhengere eller annet, kan styret skriftlig anmode om at bruken endres til parkering av egen bil. Brannfarlig materiale skal under ingen omstendighet oppbevares. Hvis anmodningene ikke følges opp, kan styret kreve at garasjen frasies.

**11-3 Utlysing og fordeling**
Hvis en plass blir frigitt, ved salg eller annet, skal den lyses ut av styret ved oppslag og/eller rundskriv. Søknadsfrist skal normalt være 14 dager etter utlysning. Det skal søkes skriftlig til styret. Det vil ikke foreligge en venteliste – det må søkes hver gang en plass blir ledig.
Hvis flere kjøper, vil borettslagets ansiennitet gjelde, kjøperen skal da kjøpe garasjen til samme takst som borettslaget kjøpte garasjen for.

Hvis andelseier leier ut sin leilighet så får leietaker også leie garasjen.
En andelseier kan maks eie to garasjer.

## 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

### 12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Revidert utgave, november 2021

# Husordensregler for Lia borettslag

Husorden skal sikre oss ro, orden og hygge i våre hjem. Hver enkelt andelseier og leietaker er ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden blir overholdt. Borettslagets område og leiligheter må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

## 1. Orden i trappeoppganger

Ingen må sette fra seg ski, kjelker, sykler eller annet i trapperom. Dette er særlig viktig med hensyn på brannvern. Bomberom og kjellerganger kan benyttes til midlertidig oppbevaring av slikt utstyr.

Barnevogner og liknende nødvendig utstyr til barn kan oppbevares midlertidig under trappa i kjelleren.

Utstyr som plasseres på felles arealer må ikke låses fast i gelendre e.l. Utstyret må kunne flyttes. Videre skal mopeder eller andre motorkjøretøyer ikke plasseres i kjellerganger eller bomberom. Dette er særlig viktig med hensyn på brannvern.

## 2. Motorkjøretøy

Parkering av motorkjøretøy på stikkveiene og foran garasjene er ikke tillatt, da dette er til hinder for naboer. Det tillates parkering av motorsykkel/moped/scooter kun dersom den ikke er til hinder for andre. Motoren skal i dette tilfellet ikke være påslått rett utenfor blokkene. Motoren skal skrus på og av ute i selve Dugnadsveien.

## 3. Mating av fugler

Det er ikke tillatt å kaste mat til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

## 4. Markiser

Nyanskaffelse av markiser må være lik de eksisterende for blokkene.

## 5. Balkonger

Avløpsrennen på balkongene skal alltid være rengjort. (Er rennen tett, vil vannet kunne renne over til naboen og evt. skade husveggen). Balkongene skal være rengjort for snø om vinteren. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkongen.

## 6. Radio/tv-antenner

Radio- og tv-antenner, i tillegg til fellesanlegget, tillates ikke oppsatt. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon fra dette når forbud vil virke særlig urimelig. Dispensasjon gis for ett år av gangen.

## 7. Låsing av dører

Dører til loft, kjeller og inngangsdør skal alltid være låst.

## 8. Ro i leiligheten

Støy, banking, uro og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager og etter kl. 17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Bruk av vaskemaskiner og tørketromler i leiligheten er tillatt alle dager mellom kl. 08.00 og kl. 22.00.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra berørte naboer.

Arbeidstid og spesielt støyende arbeid:
Spesielt støyende arbeid (f.eks. boring og pigging) skal i høyest mulig grad forsøkes å gjøres innenfor normal arbeidstid på hverdager, men det er forståelse for at det ikke alltid passer. Ved tilfeller ved spesielt støyende arbeid skal det alltid henges opp nabovarsel til alle tilstøtende leiligheter minst to dager i forveien, og arbeidet skal avsluttes senest kl. 20.00. Støyende arbeid på lørdager skal kun foregå mellom kl. 10.00 og kl. 17.00, og uansett ikke på søndager, på høytidsdager, i påskeuke eller mellom jul og nyttår.

Naboer skal varsles minst to dager før oppstart av støyende arbeid. Varslet skal inneholde følgende:
Oppgang og etasje
Kort beskrivelse av hva arbeidet går ut på og ca. hvor lenge arbeidet skal pågå
Kontaktinformasjon på eier (navn, telefon)
Varslingen skal henges lett synlig i egen og tilstøtende oppgang, som informasjon til berørte naboer.

Det oppfordres til gjensidig hensyntagen og samarbeid mellom beboerne, for eksempel når det av ulike grunner er behov for «stille perioder». Kommunikasjon, varsling og samarbeidsvilje er nøkkelord.

## 9. Dyrehold

Borettslaget følger den gjeldende borettslagslov når det gjelder dyrehold. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å ha dyr i borettslaget. Andelseier eller leieboer kan likevel ha dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne i borettslaget. Dyrehold skal meldes fra til styret.

## 10. Søppel/avfall

All søppel må pakkes godt inn før nedkast i sjakt. Papir/metall/glass kastes i egne containere. Kun vanlig husholdningsavfall kan kastes i felles beholdere. Større mengder avfall og farlig avfall må beboerne selv sørge for å avlevere på tillatt sted.

## 11. Vaskeri

Tid for bruk av vaskeriet styres ved å henge låsen på den dag og det tidspunkt som er ønskelig forutsatt at det er ledig. Bruksanvisning for maskinene finnes i vaskeriet.

NB! Vaskeriet og filter til tørketrommel skal alltid rengjøres etter bruk.

NB! Det er ikke tillatt å benytte vaskemaskinene til vasking av svært skitne tepper eller tøy som etterlater seg hundehår e.l. i maskinene.

For øvrige regler vises det til oppslag i vaskeriene.

Vask kan tørkes på balkonger så sant det ikke synes utenfra, f.eks. ved bruk av små stativer. Bankeplassene skal ikke brukes på søn- og helligdager. Tørkeplassene skal ikke brukes på offentlige høytidsdager/helligdager med unntak av vanlige søndager. Tørkeplassen skal ikke brukes som lekeplass eller til andre ting enn tørking av klær. Det er ikke tillatt å tørke, riste eller lufte tøy ut gjennom vinduene og balkongene.

## 12. Renhold

Loft vaskes etter fastlagt turnusordning. Se oppslag i oppgangene.

## 13. Vann, kraner og ledninger

Sørg for at du vet hvor stoppekranen for vannet er til din leilighet; se på bad og/eller kjøkken. Vedlikehold av kraner og avløp er hver enkelt beboers ansvar. Det er ikke tillatt å fjerne eller flytte på den monterte brannslangen på kjøkken uten tillatelse fra styret.

Springer en kran lekk skal stoppekranen i leiligheten og eventuelt i kjelleren skrus igjen fortest mulig (Er utslagsvasken tett? Rens av og til med oppløsningsmiddel som fås kjøpt i de fleste butikker).

## 14. Bruksoverlating

Overlating av bruken av leiligheten til andre må godkjennes av styret. Gjeldende borettslagslov vil gjelde for godkjenning av bruksoverlating. Andelseier har ansvaret for skader og ulemper som borettslaget eller naboene får av bruksoverlatingen.

## 15. Røyking, bruk av bart lys og åpen ild

Røyking og bruk av bart lys i kjeller, loft eller oppgang er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å tenne opp bål e.l. på borettslagets utearealer. Vær oppmerksom på hvor mye man kan lagre av brannfarlige kjemikalier i leilighet og boder.

## 16. Styret

Alle henvendelser til styret skal fortrinnsvis skje skriftlig ved e-post eller brev til styreleder, eller en av de andre styremedlemmene. Adresse finnes på oppslag i oppgangene.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

## 17. Dugnad

Dugnad arrangeres hver vår og høst utenfor blokkene hvor alle bør møte opp for å rydde og rake o.l. Det settes samtidig ut containere slik at beboerne kan foreta opprydding i kjeller og på loft.

## 18. Diverse

Alle har plikt til å følge husordensreglene. Forsømmelser meldes til styret.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig)**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 02.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lia Borettslag

Onsdag 02.04.2025 kl. 19:00 - Dugnadsveien 23, styrerommet i kjelleren.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Shjamilla Thoresen.

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 11 (12 etter sak 2)
Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 12

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Innkallingen ble godkjent.

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Sakslisten ble godkjent.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 192.000,- ble godkjent.

## 5. Andre saker

### 5.1 Endring av vedtektenes pkt. 8-1 (1) - Styret.

Styret foreslår at vedtektenes pkt. 8-1 (1) - Styret, endres

fra:
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **4** andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

til:
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **2-4** andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

En vedtektsendring krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

**Vedtak:**
Forslaget ble vedtatt enstemmig.

### 5.2 Avtrekk peis -Forslag fra Else Berit Paulsrud, Dugnadsveien 23

Mange av oss opplever svært dårlig avtrekk i peis/pipeløp. Det resulterer i mye røyk i rommet.

**Vedtak:**
Styret er allerede i gang med arbeidet med pipeløp, takvifter etc.
Saken tas til orientering.

# 6. Valg

## 6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Tuva Elisabeth Wyller ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Øyvind Ytrestøyl Foldal ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

**Vedtak:**

Valgt ble: Espen Mariussen for 2 år.

Valgt ble: Jan-Tore Forelvmo Sandmo for 2 år.

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Shjamilla Thoresen ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Camilla Hjelm ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

**Vedtak:**

Valgt ble: Shjamilla Thoresen for 1 år.

Valgt ble: Camilla Hjelm for 1 år.

## 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

**Vedtak:**

Styret delegerer.

## 6.4 Valg av valgkomite

**Vedtak:**

Styret er valgkomité.

**Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:**

Styreleder: Eivind Haukvik, Dugnadsveien 13
Styremedlem: Ingrid Kvernes, Dugnadsveien 19
Styremedlem: Jørgen Valstad Erichsen, Dugnadsveien 19
Styremedlem: Espen Mariussen, Dugnadsveien 13
Styremedlem: Jan-Tore Forelvmo Sandmo, Dugnadsveien 11 A
Varamedlem: Shjamilla Thoresen, Dugnadsveien 19
Varamedlem: Camilla Hjelm, Dugnadsveien 11 A

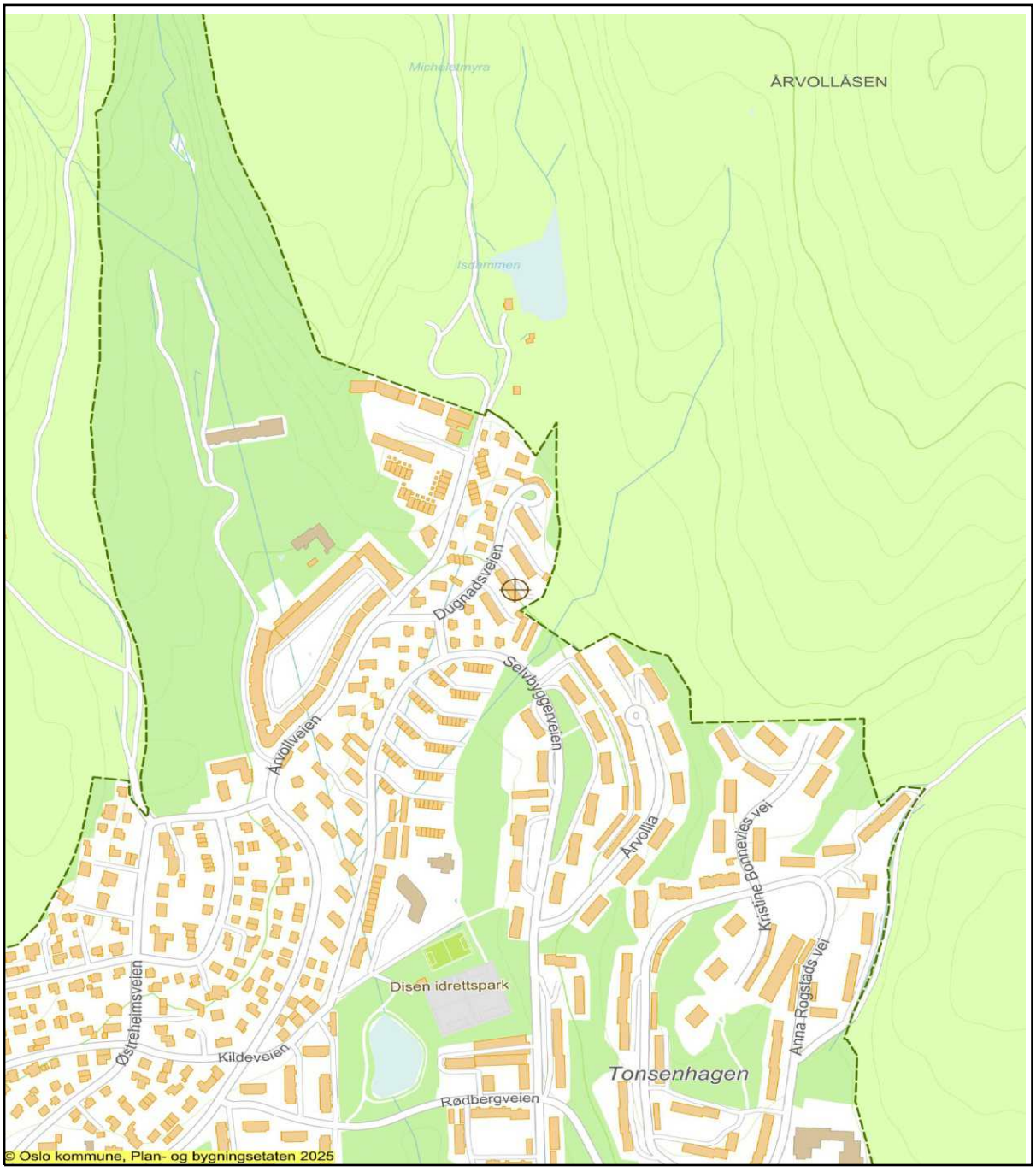
Anne F. Bergendahl (sign.)
Møteleder

Shjamilla Thoresen (sign.)
Protokollvitne

# Oversiktskart

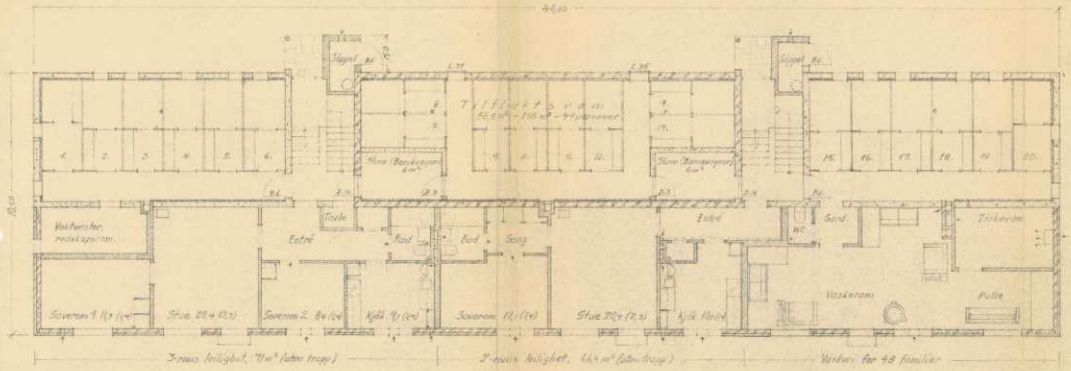
Adr.: Dugnadsveien 15 **Bydel :** BJERKE

Gnr bnr : 86 / 626 **Skolekrets (2020/2021):** Tonsenhagen

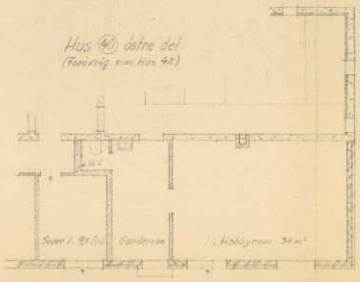



Dato: 24.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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




Hus (41)




Ar: Tilfluktsrom:

6 leilgh. a 3 rom: 2 e 8 = 20 personer

12 " a 2 rom: 2 · 12 = 24 "

Pr. blokk ialt: 44 personer

Bil betegner bredde på dør.

25 cm. betong, vannrett

Stål trelilplate

15 cm. gimbetong + 10 cm. Siporex.

Teglstein, Isolia - 9½ stein

APPROBERT
OSLO BYGNINGSRÅD - TROLL
OSLO 2/6 1951

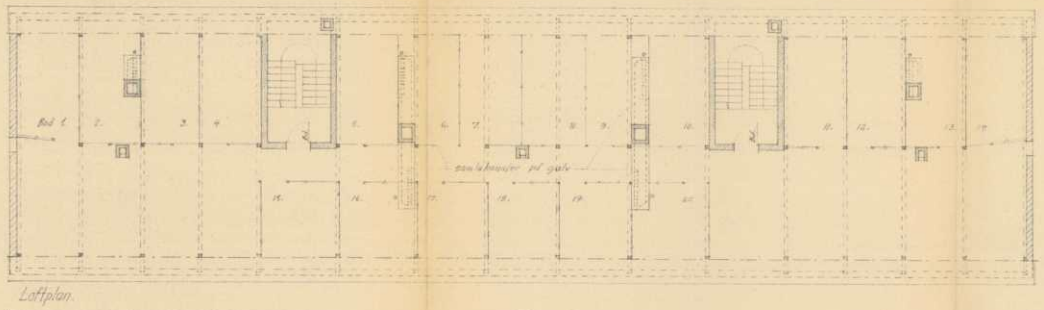
U.S.B.L. Stig IV. Hus (39) (41) (42)

Kjelleplan.

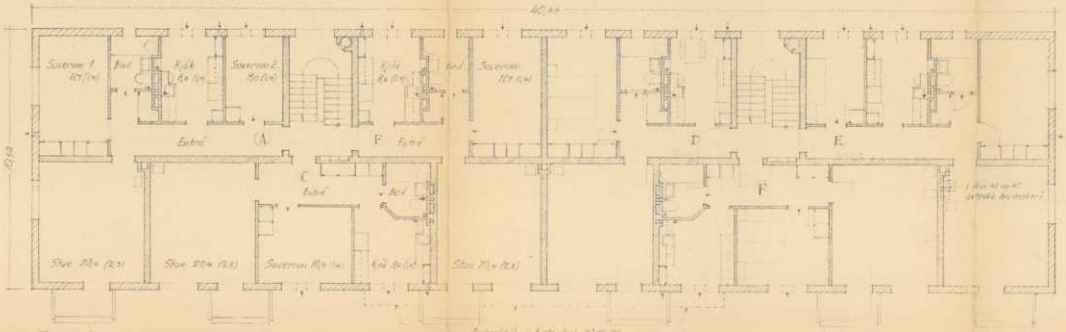
Skala 1:100

THOMAS TOSTRUP
ARKITEKT M.A.L.

Tegn. nr. 300 1.



Loftplan.



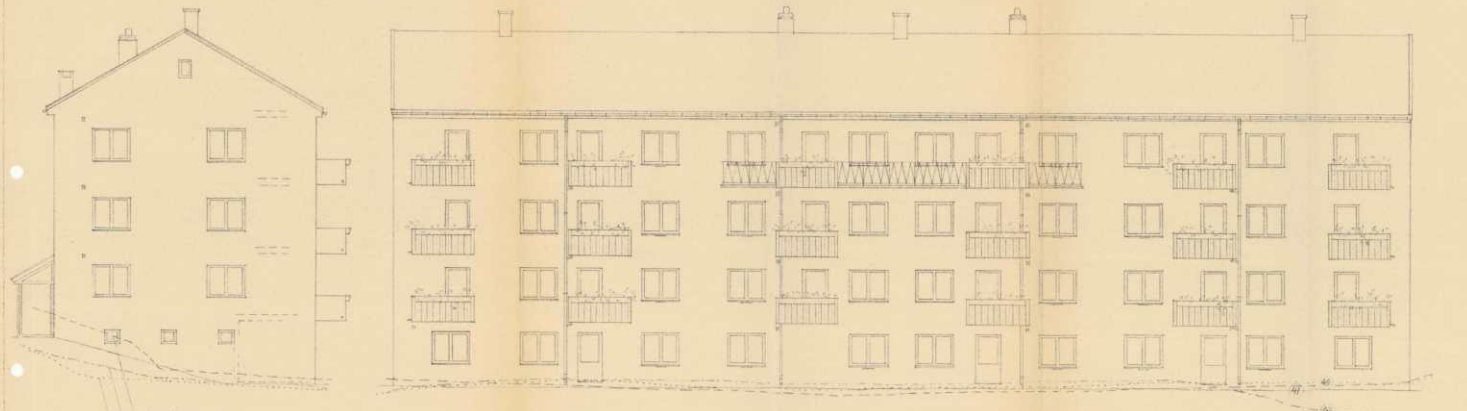
Etasjeplan. 1, 2, 3 etasje

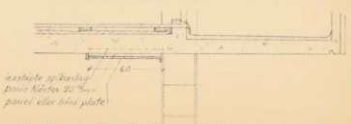
(A E 3-roms leilgh. a 83,1 m²
B D 2-roms " " 67,1 m²
C F 2-roms " " 64,0 m²
//// – 25 cm. Siporex.
▭ – Teglstein.
BI. – Branndør.

Bebygget grunnflate: =478,4 m²

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
OSLO 2/6 1951

| | |
|---|---|
| USEL. Stig IV Hus ~~38, 41, 78, 85~~ | 3002. |
| Etasjeplan. loftplan. | 1:100 |
| TH. HAN. TOSTRUP ARKITEKT M.N.A.L. | |

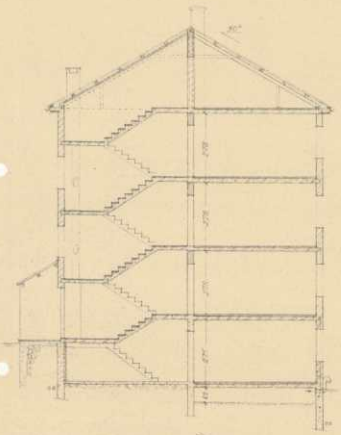


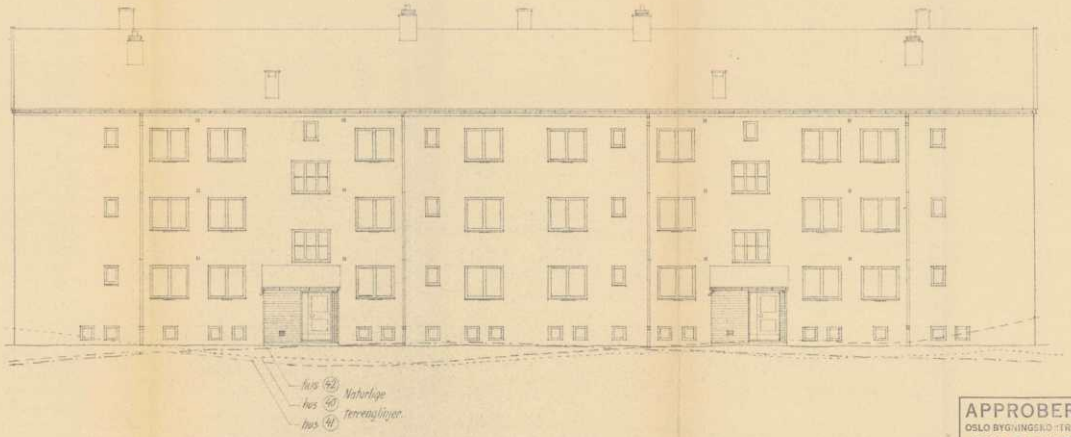



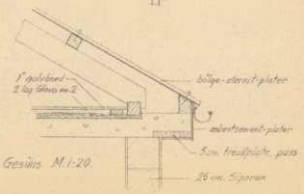

Nedført isolasjon i rom under balkonger. M. 1:20

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
OSLO 2/6 1961

U.SBL. Stg IV. Hus ~~32~~ 41 ~~32~~ 3064.
Gavl og fasade mot syd-vest. 1:100



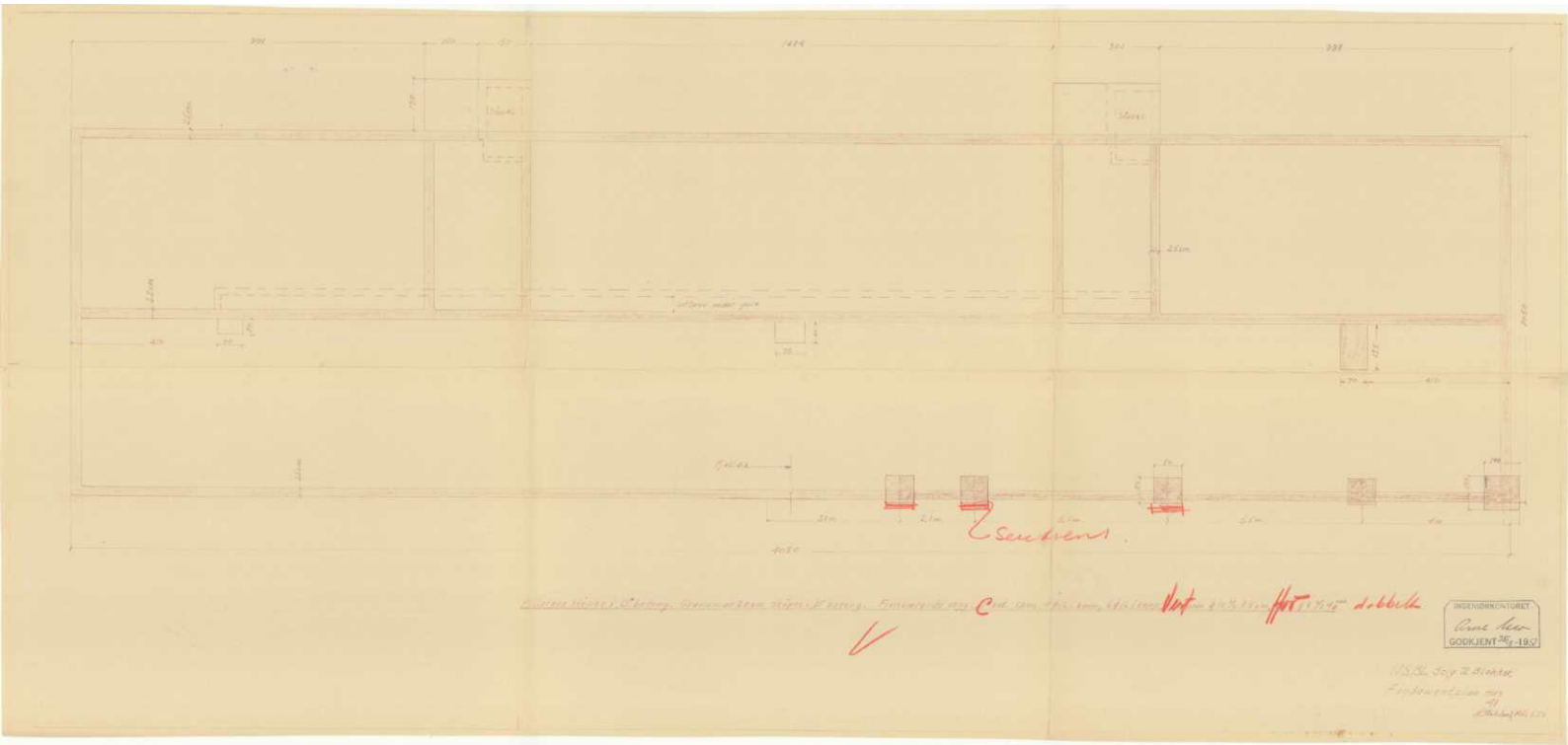


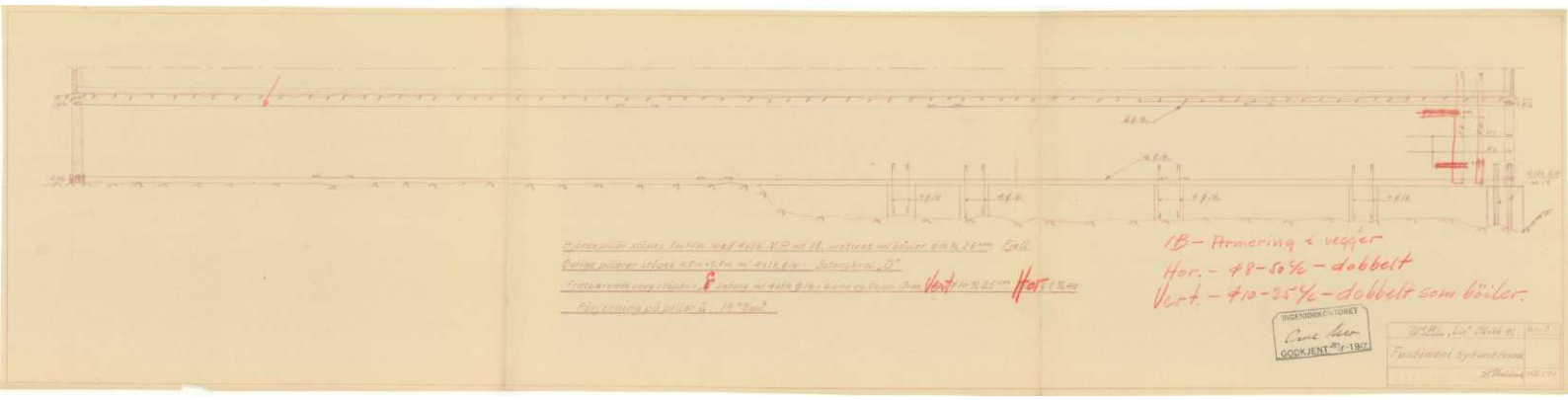




Gesims M. 1:20.

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
OSLO 2/6 1961

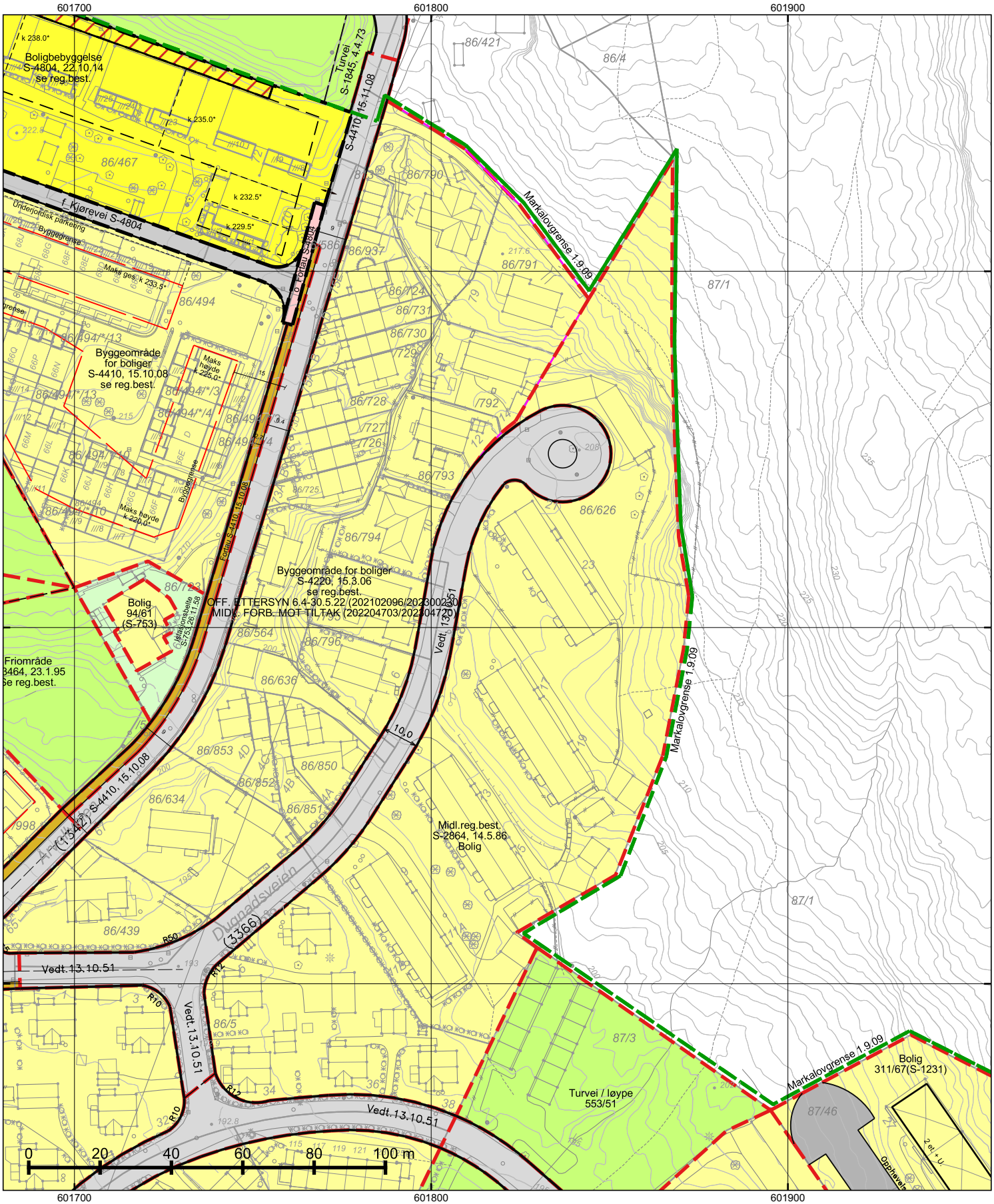
| | |
|---|---|
| U.S.B.L. Stig IV. Hus (42) (41) (40) | Tegning nr. 300.3 |
| Snitt og fasade mot nord-øst. | Målestokk 1:100 |
| THOMAS TOSTRUP ARKITEKT M. N. A. L. | 27. 9. 60 |


Seksjoner
INGENIØRKONTORET
GODKJENT



IB – Armering i vegger
Hor. – ϕ8-50 c/c – dobbelt
Vert. – ϕ10-25 c/c – dobbelt som bøiler.

INGENIØRKONTORET
Arne Aas
GODKJENT 20/7-1967




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

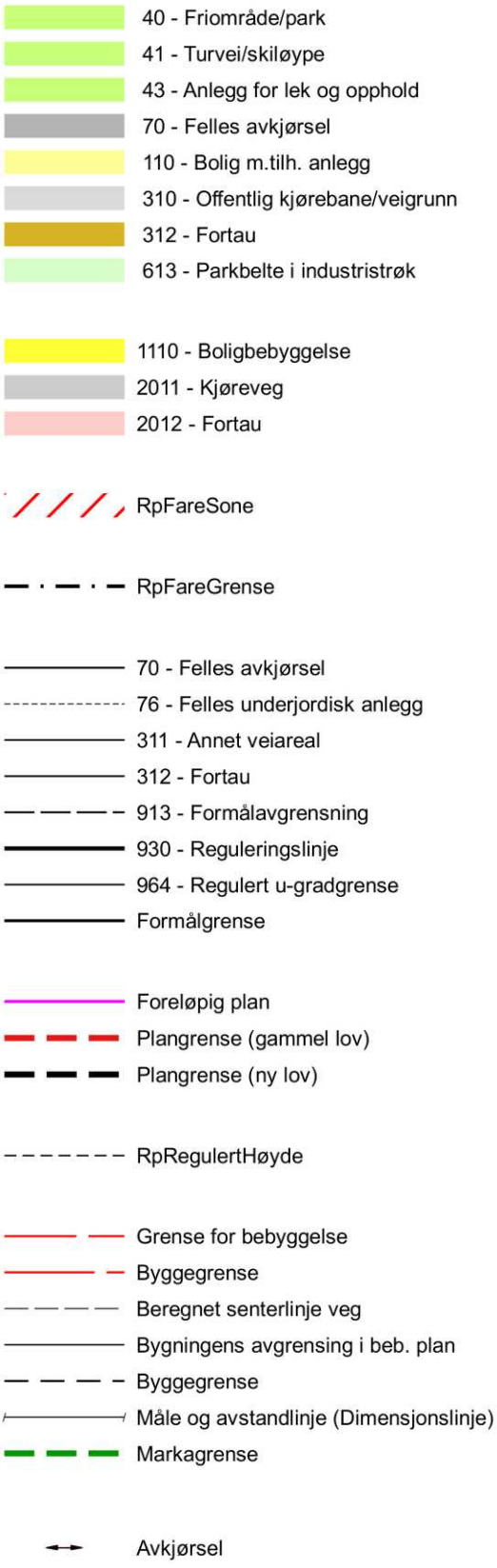
PlottID/Best.nr: 232728/ 86527346
Adresse: Dugnadsveien 15
Gnr/Bnr: 86/626

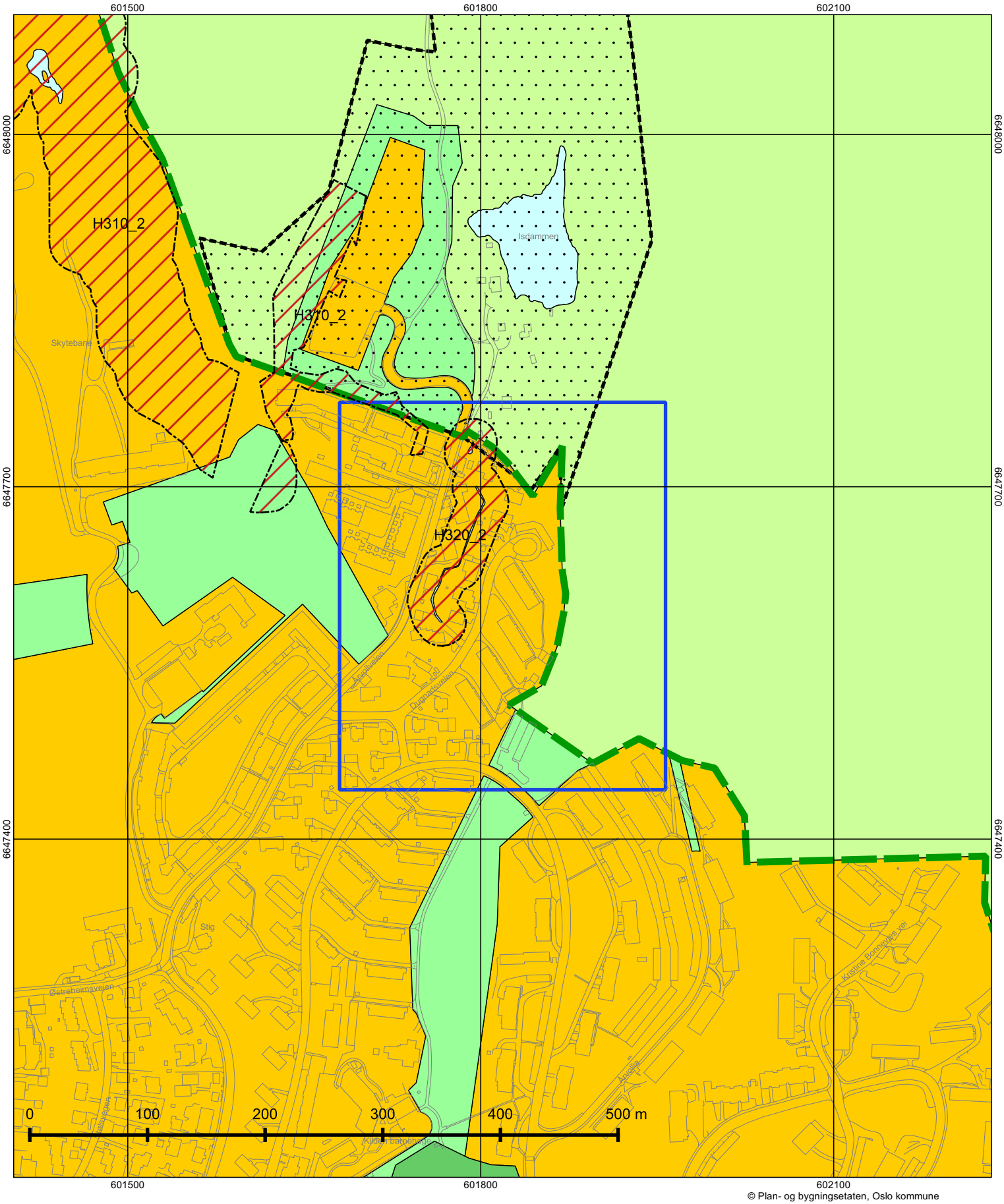
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232728/86527346
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

**Vedtaksdato:** 14.05.1986

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 198603663

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

**Knytning(er) mot andre planer:** V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

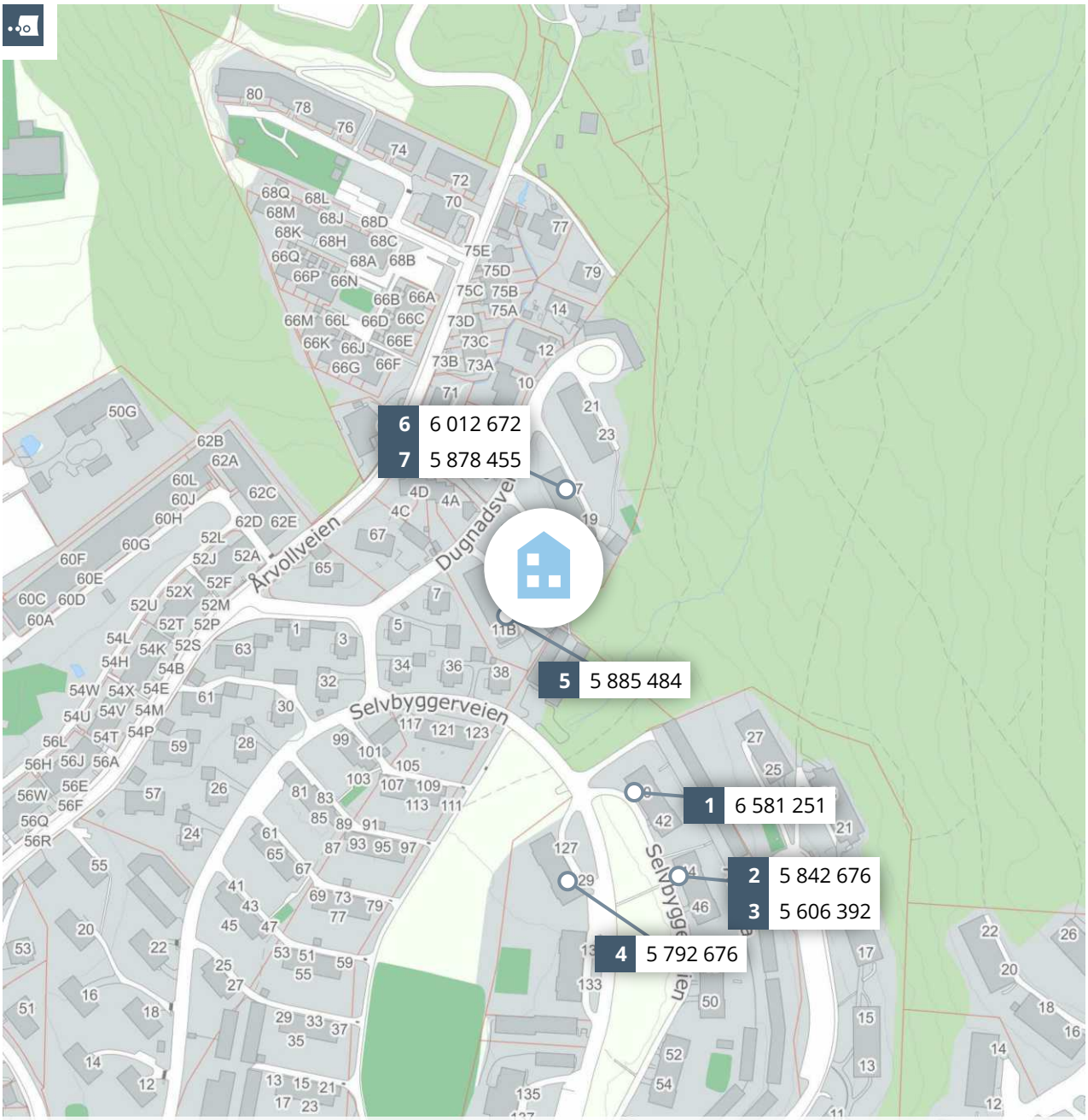
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan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

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

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

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

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




# Meglers verdivurdering
# DUGNADSVEIEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 04.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Dugnadsveien 15, 0590 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 86 BNR 626 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ÅRVOLL

Verdivurdert til

**5 580 000**

| 25 643 | 5 605 643 | 81 241 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 69 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1952 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 204 |
| Formue | 21 638 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |

Balkong Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Selvbyggerveien 40<br>66 m² 1953 4. etg 2 sov | 07.08.2025 | 5 780 000 | **6 400 000** | 181 251 | 6 581 251 | **99 716** |
| 2 | Selvbyggerveien 44<br>66 m² 1953 4. etg 2 sov | 19.03.2024 | 5 700 000 | **5 650 000** | 192 676 | 5 842 676 | **88 525** |
| 3 | Selvbyggerveien 44<br>67 m² 1953 1. etg 2 sov | 07.06.2024 | 5 200 000 | **5 500 000** | 106 392 | 5 606 392 | **83 677** |
| 4 | Selvbyggerveien 129<br>67 m² 1953 3. etg 2 sov | 20.03.2024 | 5 500 000 | **5 600 000** | 192 676 | 5 792 676 | **86 458** |
| 5 | Dugnadsveien 11 A<br>69 m² 1952 2. etg 2 sov | 09.08.2024 | 5 280 000 | **5 850 000** | 35 484 | 5 885 484 | **85 297** |
| 6 | Dugnadsveien 17<br>68 m² 1953 2. etg 2 sov | 14.01.2025 | 5 980 000 | **5 980 000** | 32 672 | 6 012 672 | **88 422** |
| 7 | Dugnadsveien 17<br>68 m² 1952 1. etg 2 sov | 10.10.2025 | 5 390 000 | **5 850 000** | 28 455 | 5 878 455 | **86 448** |

Idyllisk beliggende topp-endeleilighet i populært og veletablert boligområde på Årvoll/ Tonsenhagen med marka som nærmeste nabo. Lillomarka starter rett utenfor døren, med bilfrie skogsveier og turstier som strekker seg milevis innover, det samme gjør skiløypene. Gangavstand til slalåmbakke, butikker, skoler og svært gode bussforbindelser (hele døgnet). Perfekte solforhold på balkong. Separat kjøkken og to gode soverom. Flislagt bad med gulvvarme.
Dette er leiligheten for deg som ønsker å kombinere natur/idyllisk beliggenhet, og samtidig ha enkel adkomst til Oslo sentrum!

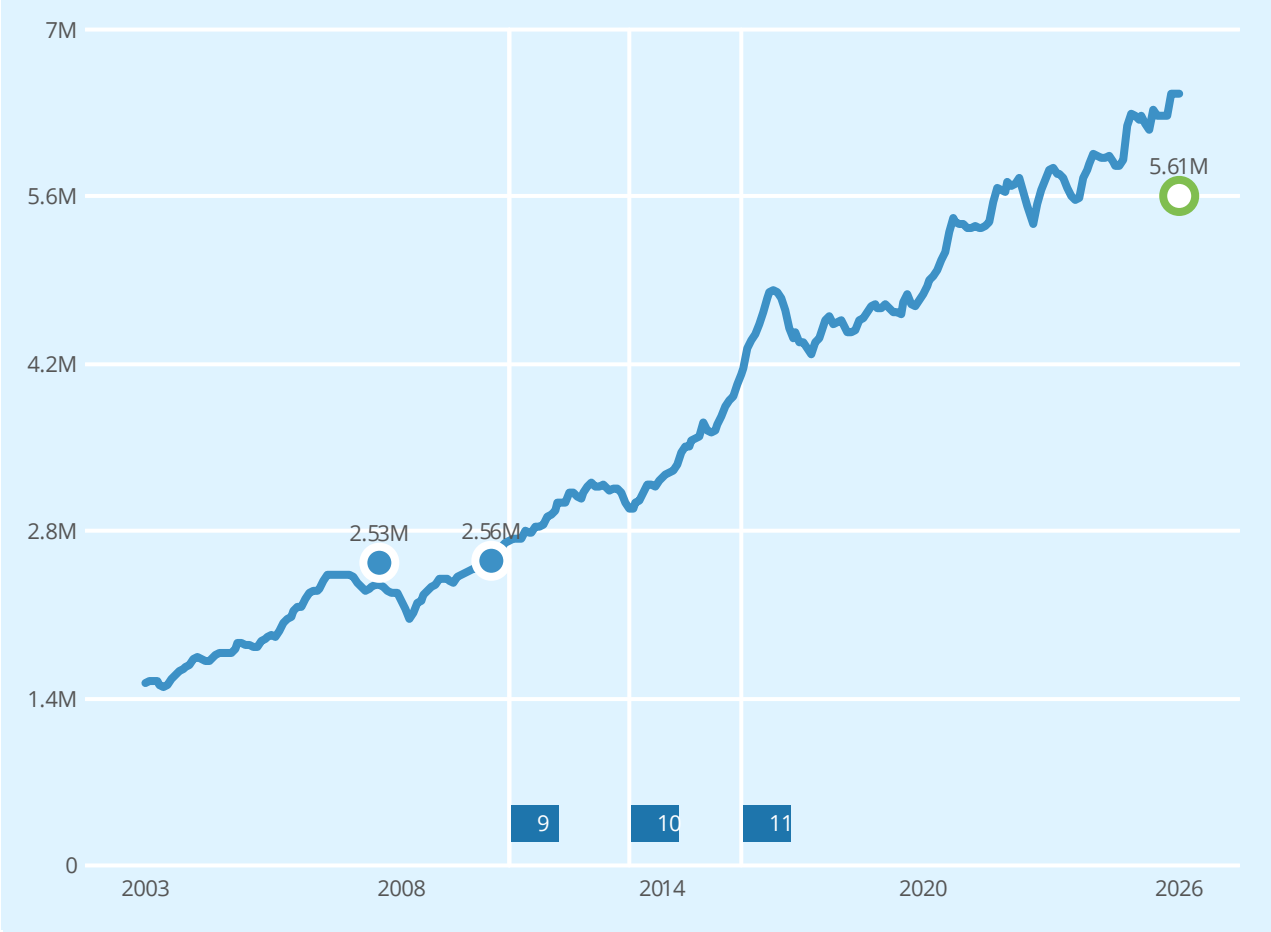
- Topp/endeleilighet (3. etg)
- Peisovn i stuen
- Separat kjøkken med hyggelig spiseplass
- Bra med lagringsplass i to boder på totalt ca 12 kvm

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 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Garasje, anneks
+4 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.12.2010 | 01.10.2010 | 14.12.2010 | - | 2 425 000 | 134 523 | 2 559 523 | 12 |
| 24.06.2008 | 22.04.2008 | 24.06.2008 | - | 2 370 000 | 157 315 | 2 527 315 | |

12 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ift standard på boligen, og andre, tilsvarende solgte i samme borettslag, så er indekseringen alt for høy.

## Leiligheter til salgs i ÅRVOLL grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.9M
4.7M
**4 568 000** Prisantydning i snitt
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
24
dager

## Leiligheter solgt i ÅRVOLL grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

5.6M
5.4M
**5 286 000** Salgspris i snitt
**5 119 000** Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

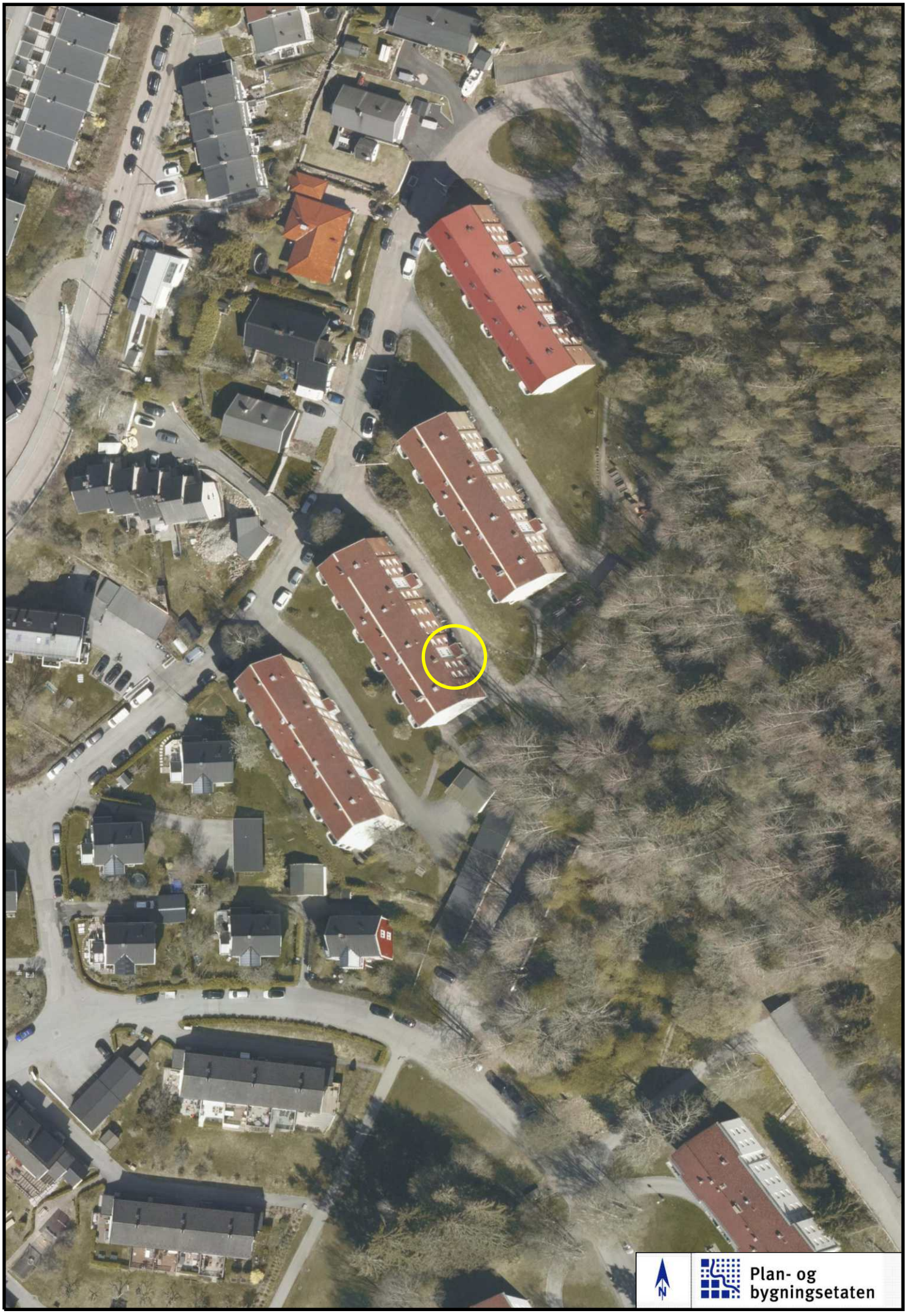
for 3.7% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**92 545** ÅRVOLL grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**88 591** Bjerke bydel i snitt siste 3 mnd

**81 241** Dugnadsveien 15 Totalpris 5 605 643




Dugnadsveien 15 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.02.2026

Skatteetaten

Dato
04.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HORISONT EIENDOMSMEGLING AS
Bergensgata 1
0468 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 948 609 363 Andelsnr 49

**Eiendommens adresse:**

Dugnadsveien 15, 0590 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 282 934 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 131 734 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# 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:**
Dugnadsveien 15, 0590 Oslo
Gnr. 86, Bnr. 626, andelsnr. 49 i LIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
155260002


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Horisont

**Saksbehandler:** Stian Storlien

**Telefon / Mobil:** 22 70 19 20 / 982 51 034

**E-post:** stian.storlien@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.

---