PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

CARL LUNDGRENS VEI 16

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Carl Lundgrens vei 16 , 0284 OSLO
OSLO kommune
gnr. 9, bnr. 565, snr. 165

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 09.12.2025 **Rapportdato:** 10.12.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1786 **Referansenummer:** BV1686

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

Uavhengig Takstingeniør

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 2019.

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: entré, bad, bad (ènsuite), 3 soverom og stue/kjøkken.
Adkomst til sydvestvendt overbygget balkong på ca. 20,5 kvm fra stue/kjøkken, og adkomst til vestvendt overbygget balkong på ca. 2,5 kvm fra soverom.
Det medfølger bod i kjeller (5 kvm BRA-e) og biloppstillingsplass med el-billader i felles garasjekjeller.

Boligen fremstår med en generelt god teknisk tilstand.

Boligblokken er bygget i 2019, og er dermed relativt ny. Bygninger fra denne perioden er generelt oppført etter nyere tekniske forskrifter og har dermed god isolasjonsevne og energieffektivitet sammenlignet med eldre boliger. Teknisk utstyr og installasjoner er fra byggeåret, og har derfor begrenset alderssvekkelse.

Følgende avvik (TG3) er påpekt og krever utbedring straks eller innen kort tid:
- Avløpet fra kjøkkenvasken er ødelagt og utett. Eier opplyser at avviket skal utbedres før salg.

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

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av trev og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass.
Lyd og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med rammer og karm av tre og lettmetall med isolerglass.
Sydvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 20,5 kvm. Adkomst fra stue/kjøkken.
Vestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 2,5 kvm. Adkomst fra soverom.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med slette malte flater. Stedvis nedsenket platehimling med downlights.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Gasspeis i stuen med skap for tilkobling av gass på balkongen.
Innerdører bestående av profilerte, massive dørblader.
Dørblad med glass fra entré.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket felt i dusjen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Bad (ènsuite)
Bad fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket felt i dusjen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplate bestående av laminat. Nedfelt vask av stål. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon med internt aggregat.
Det er oppvarming gjennom fjernvarmeanlegg som er felles for bygget.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Vannbåren gulvvarme. Felles varmesentral for bygget.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i bod.
Boligen er utstyrt med røykvarsler, sprinkleranlegg og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

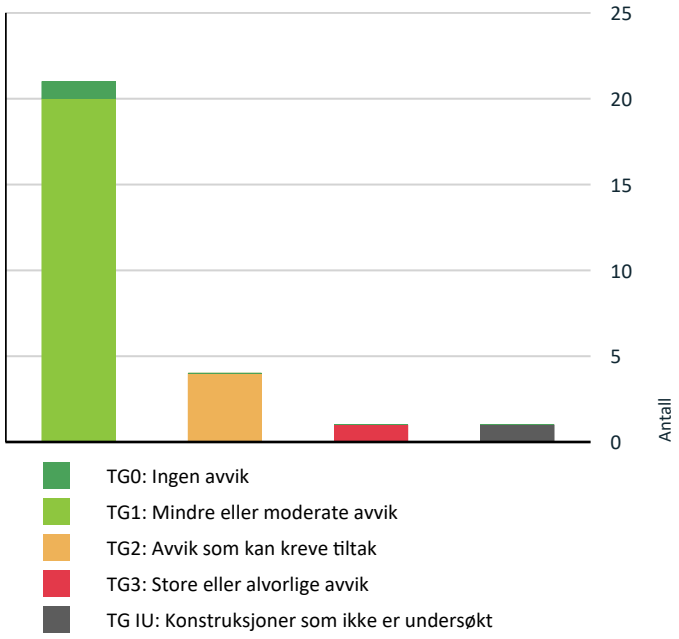
Leilighet i boligblokk

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

Fremvist byggemeldte tegninger.

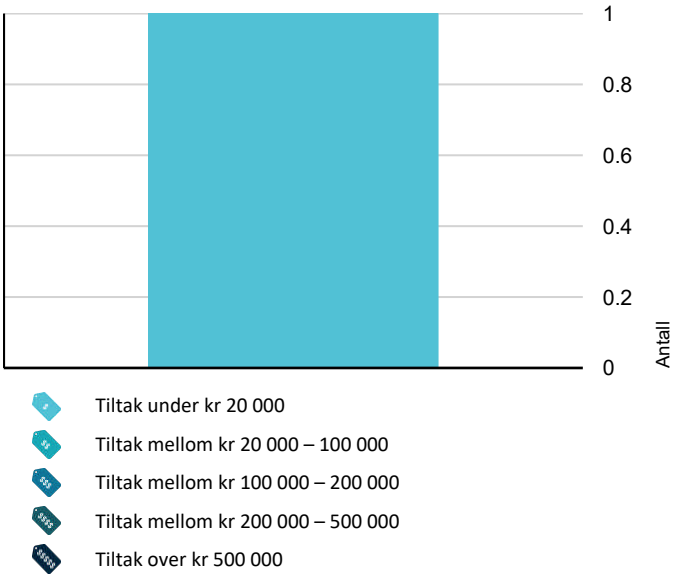
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad (ènsuite) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad (ènsuite) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av trev og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2018

TG 1 Dører

Lyd og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med rammer og karm av tre og lettmetall med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2018

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 20,5 kvm. Adkomst fra stue/kjøkken.
Rekkverk er målt til 120cm.

Vestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 2,5 kvm. Adkomst fra soverom.
Rekkverk er målt til 120cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med slette malte flater. Stedvis nedsenket platehimling med downlights.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 5 mm gjennom hele rommet på soverom.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 3 mm innenfor 2 meter på soverom.

Det er kontrollmålt i følgende rom:
Stue/kjøkken og hovedsoverom

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

TG IU Pipe og ildsted

Gasspeis i stuen med skap for tilkobling av gass på balkongen.

Takstmann har ikke kompetanse til å vurdere gasspeisen. Det anbefales å undersøke om det er årlig service på gasspeisen

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av profilerte, massive dørblader.
Dørblad med glass fra entré.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket felt i dusjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvet utenfor dusjen er flatt. Fallet i dusjen er tilfredsstillende.

Gulvet utenfor dusjen er flatt. Gjeldende forskrift ved oppføring (TEK10) krever fall til sluk som preakseptert løsning. Dagens krav (TEK17) aksepterer flatt gulv utenfor dusjen, men oppkant på tettesjikt/membran ved terskel er lavere enn kravet på 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

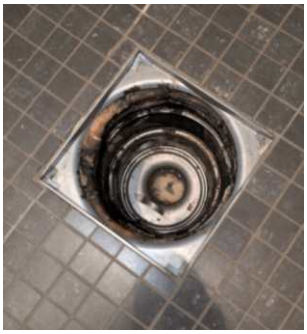
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
Med tett silikon mot terskel er det lite sannsynlig at lekkasjevann renner ut av badet før det når sluket, men tilfredsstiller ikke forskriftens anbefalte løsning

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er fremvist ferdigattest som forutsetter at det er gjennomført uavhengig kontroll av våtrom.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er boret fra
gangen mot dusj.
På grunn av stålstenderverk var det ikke mulig å måle fukt i treverk, men ingen visuelle symptomer på fukt.



4. ETASJE > BAD (ÈNSUITE)

Generell

Bad fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD (ÈNSUITE)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

4. ETASJE > BAD (ÈNSUITE)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket felt i dusjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvet utenfor dusjen er flatt. Fallet i dusjen er tilfredsstillende.

Gulvet utenfor dusjen er flatt. Gjeldende forskrift ved oppføring (TEK10) krever fall til sluk som preakseptert løsning. Dagens krav (TEK17) aksepterer flatt gulv utenfor dusjen, men oppkant på tettesjikt/membran ved terskel er lavere enn kravet på 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Med tett silikon mot terskel er det lite sannsynlig at lekkasjevann renner ut av badet før det når sluket, men tilfredsstiller ikke forskriftens anbefalte løsning.

4. ETASJE > BAD (ÈNSUITE)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran. Fremvist bilder av utbedring rundt sluket.
Det er fremvist ferdigattest som forutsetter at det er gjennomført uavhengig kontroll av våtrom



4. ETASJE > BAD (ÈNSUITE)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

4. ETASJE > BAD (ÈNSUITE)

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD (ÈNSUITE)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er boret fragangen mot bad. Det var ikke mulig å bore mot dusjen på grunn plassering mot annet våtrom og naboseksjon.
På grunn av stålstenderverk var det ikke mulig å måle fukt, men ingen visuelle symptomer på fukt.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplate bestående av laminat. Nedfelt vask av stål. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

- Avløpet fra kjøkkenvasken er ødelagt og utett.

Konsekvens/tiltak
• Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

- Eier opplyser at avviket skal utbedres før salg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran plassert i vannskap i boden.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med internt aggregat.

Varmesentral

Det er installert fjernvarme.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget.

Varmtvannstank

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Felles varmesentral for bygget.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler, sprinkleranlegg og 6 kg pulverapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

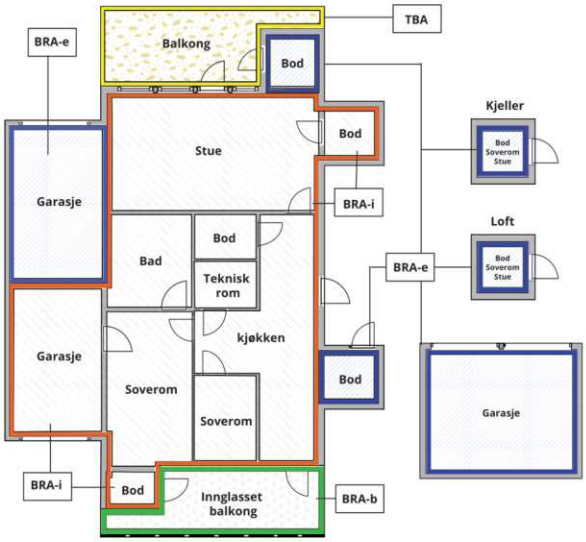
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	88			88	23
Kjeller		5		5	
SUM	**88**	**5**			**23**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, bad, bad (ènsuite), soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,66 meter i stuen.

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Det er biloppstillingsplass i felles garasjekjeller. El-billader er montert i forbindelse med biloppstillingsplassen (abonnementsløsning).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fremvist byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utbedring av slukmansjett på bad (énsuite). Fremvist bilder og produktbeskrivelser.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet i boligblokk	83	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Marianne Hollum Lydersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	9	565		165	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Carl Lundgrens vei 16

Hjemmelshaver
Lydersen Marianne Hollum

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.11.2025		Fremvist		Nei
Hent AS	23.11.2017	Samsvarserklæring: - Nytt anlegg	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BV1686

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250527

Selger 1 navn
Marianne Hollum Lydersen

Gateadresse
Carl Lundgrens vei 16

Poststed	Postnr
OSLO	0284

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7174779

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: 7250527

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reparasjon av sluk i dusj. «Gammel mansjett er fjernet helt og ny mansjett er lagt og oversmurt. »
Arbeid utført av	Murmester Stryken og Gudbrandsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	«Gammel mansjett er fjernet helt og ny mansjett er lagt og oversmurt. »

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250527

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

Document reference: 7250527

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: 7250527

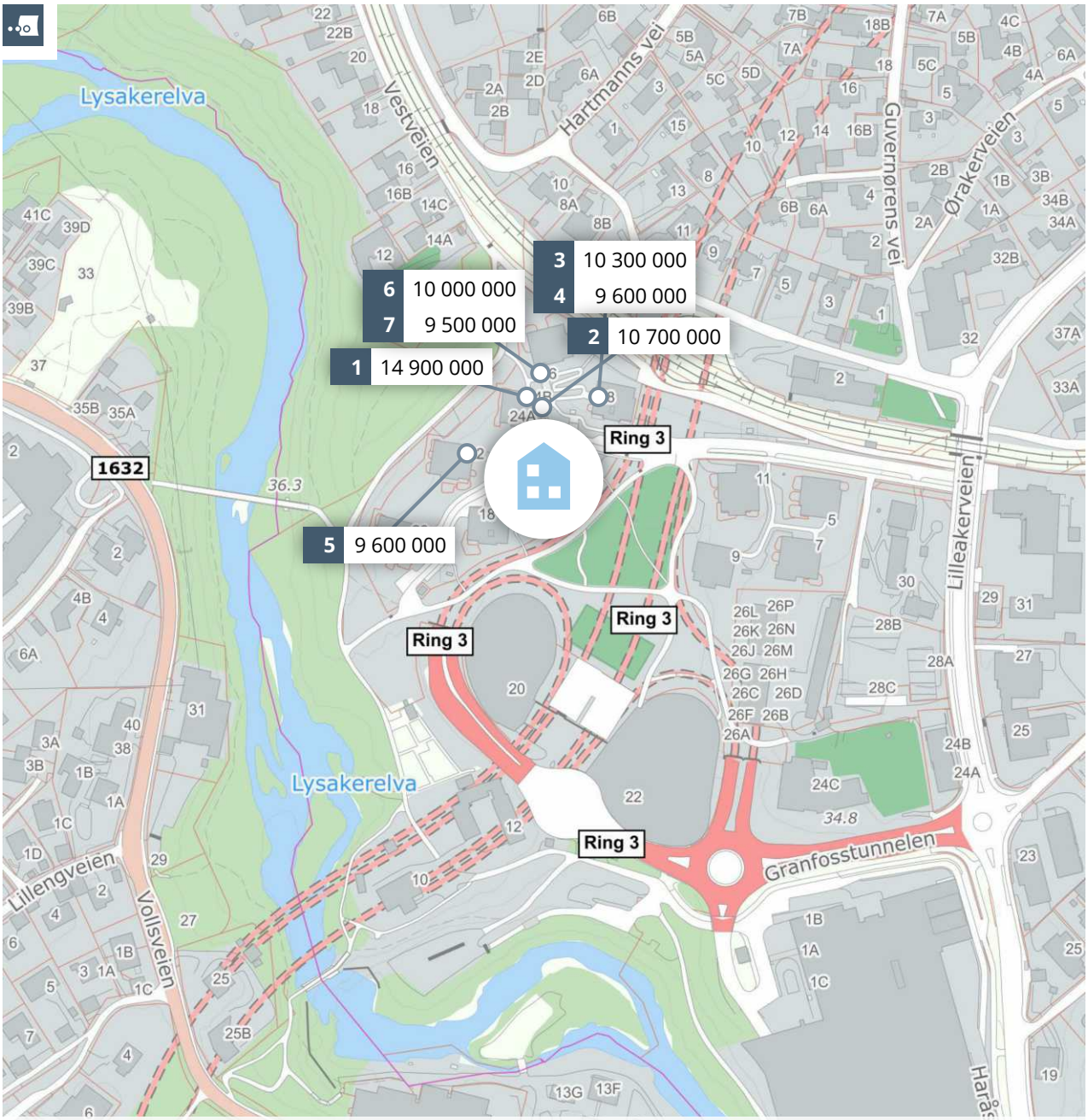
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Lydersen	892ab7e446f5ebaf2c7efe1b267910851a466407	18.11.2025 15:08:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250527

- 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



Meglers verdivurdering

CARL LUNDGRENS VEI 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 10.01.2026

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: Erik Løvås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Carl Lundgrens vei 16, 0284 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 9 BNR 565 FNR 0 SNR 165 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LYSAKER

Verdivurdert til

11 290 000

0	11 290 000	128 295
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	3 935
Formue	23 562
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Carl Lundgrens vei 24 B 117 m² 2019 3. etg 2 sov	21.09.2025	14 900 000	**14 900 000**	0	14 900 000	**127 350**
2	Carl Lundgrens vei 24 A 81 m² 2019 2. etg 2 sov	09.09.2025	10 690 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**132 099**
3	Carl Lundgrens vei 28 79 m² 2019 4. etg 2 sov	09.09.2024	10 500 000	**10 300 000**	0	10 300 000	**130 380**
4	Carl Lundgrens vei 28 76 m² 2019 4. etg 2 sov	29.02.2024	9 750 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**126 316**
5	Carl Lundgrens vei 22 76 m² 2019 3. etg 2 sov	03.11.2024	9 600 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**126 316**
6	Carl Lundgrens vei 26 79 m² 2019 5. etg 2 sov	15.04.2024	10 500 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**126 582**
7	Carl Lundgrens vei 26 78 m² 2019 3. etg 2 sov	10.09.2024	9 800 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**121 795**

Moderne og innholdsrik 4-roms hjørneleilighet fra 2019, beliggende i front av bygget med heis, gasspeis og garasjeplass. Leiligheten har gjennomgående høy standard med enstavs parkett, vannbåren gulvvarme og store vinduer med screens som gir rikelig med naturlig lys.

Stue og kjøkken har en luftig takhøyde på ca. 2,65 meter og vinduer fra gulv til tak som skaper en svært god romfølelse. Planløsningen er fleksibel, med mulighet for enten tre soverom eller ca. 9 kvm ekstra stueareal.

Meget gode solforhold med stor balkong på ca. 20 kvm mot sydvest, samt en mindre balkong på ca. 2 kvm fra hovedsoverommet. Garasjeplass med ladeboks i lukket og oppvarmet garasjeanlegg medfølger.

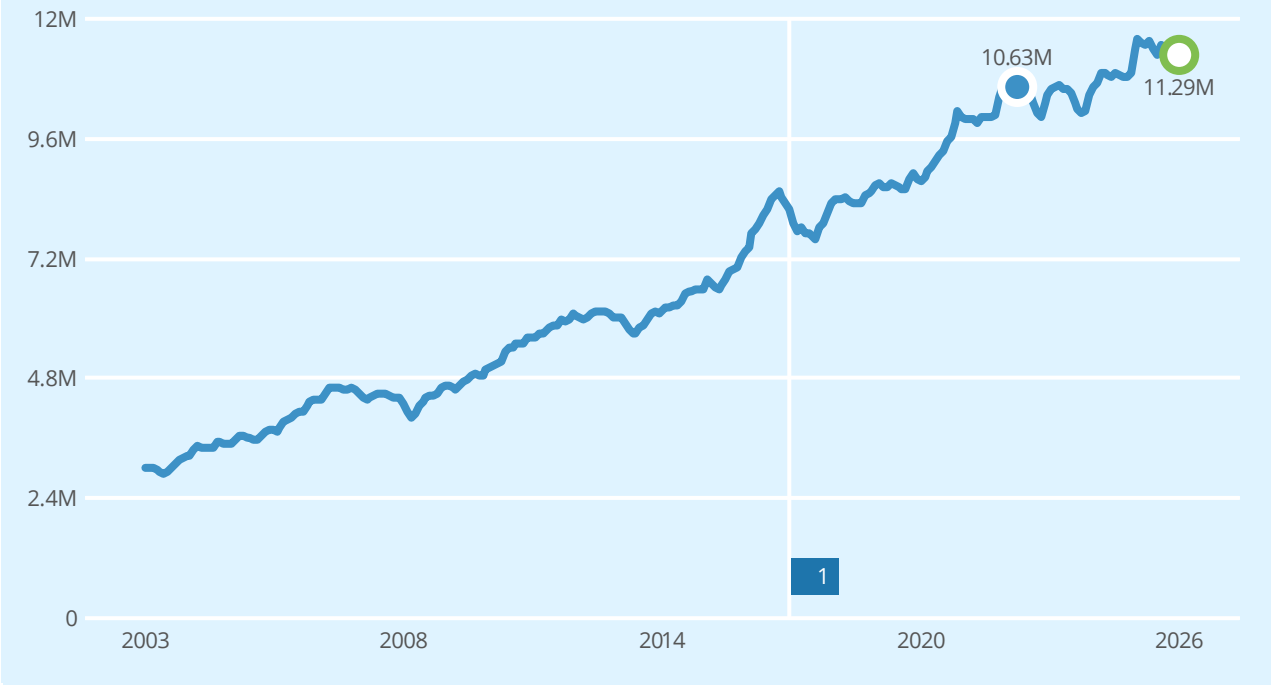
Tilbaketrukket og solrik beliggenhet med kort vei til offentlig kommunikasjon, butikker og serveringssteder, samt flotte turmuligheter langs Lysakerelven og kyststien mot Fornebu.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

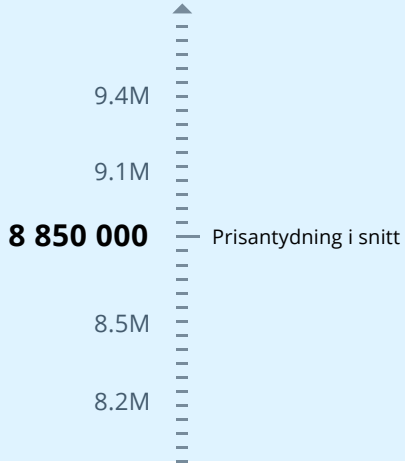
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.06.2022	22.06.2022	20.09.2022	10 390 000	10 630 000	0	10 630 000	
03.10.2019		03.10.2019	-	7 890 000	-	7 890 000	2

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

Leiligheter til salgs i LYSAKER grunnkrets nå

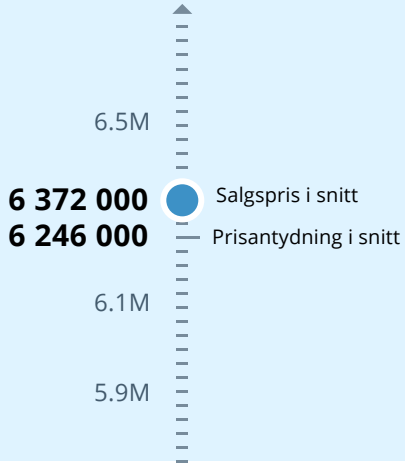
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Leiligheter solgt i LYSAKER grunnkrets siste 6 mnd

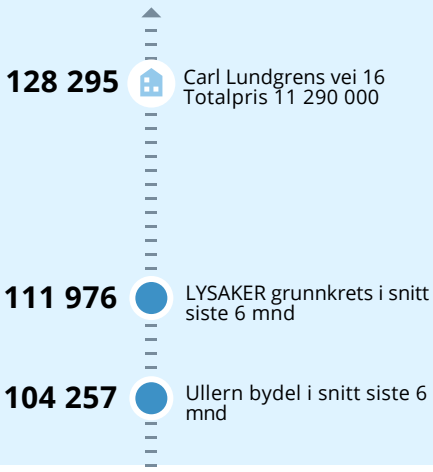
23
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Johanne Kindberg
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: johanne.kindberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 7250527 . Vår ref.: 6994-1-165 Dato: 18.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lilleaker Vest Boligsameie
Organisasjonsnr:	923879625
Seksjonseier:	Lydersen, Marianne Hollum
Medeier:	
Leilighetsnummer:	165
Adresse:	Carl Lundgrens Vei 16, 0284 OSLO
Seksjonsnummer:	165
Gnr.	9
Bnr.	565

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7174779.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori felleskostnader økes med - 25 %, garasje med 4 % og bredbånd økes til kr 45 pr mnd. fra 01.01.2026
Garasjer: Lilleaker Vest parkeringsameie som er et tingsrettslig sameie i gnr 9 bnr 565 seksjon 208. Hver plass har en eierandel på 1/200 med personlig eierskap (følger ikke seksjonen automatisk ved tinglysing). Egne vedtekter som ligger vedlagt. Fordelingen av parkeringsplassene som disponeres av den enkelte sameier er bindene. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. I tillegg tilkommer et gebyr for de med ladplass for administrasjon av app via Cloude Charge/DEFA. Gebyr ved eierskifte garasjeplass iht prisliste. Megler må gi melding om garasjen selges separat eller med boligen.
Boligselskapet har fra 01.08.2025 avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann, kaldt forbruksvann, strøm el-bil) faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos EcoGuard og hente ut informasjon om ditt forbruk.
Garasjer: Lilleaker Vest parkeringsameie som er et tingsrettslig sameie i gnr 9 bnr 565 seksjon 208. Hver plass har en eierandel på 1/200 med personlig eierskap (følger ikke seksjonen automatisk ved tinglysing). Egne vedtekter som ligger vedlagt. Fordelingen av parkeringsplassene som disponeres av den enkelte sameier er bindene. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. I tillegg tilkommer et gebyr for de med ladplass for administrasjon av app via Cloude Charge/DEFA. Gebyr ved eierskifte garasjeplass iht prisliste. Megler må gi melding om garasjen selges separat eller med boligen. Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing varme og vannforbruk i den enkelte boenhet. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk 2. ganger pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig pr 30.06 og 31.12.Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.noFor spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Gassavregning skjer årlig så snart som mulig etter årskiftet. Avlesning av gass forbruk må gjøres ved eierskifte slik at et internt oppgjør gjøres mellom kjøper og selger for inneværende år.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 155,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
App OBOS Nøkkel	15,00	
Felleskostnader	3 100,00	3 875,00 fra 01.01.2026
Fiberaksess	40,00	45,00 fra 01.01.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	835,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	23 562,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Birgitte Junge pr. e-post: anne.birgitte.junge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Heine Richardsen, e-post: lilleakervest@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R

for

Lilleaker Vest Boligsameie
org. nr. xxx xxx xxx

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Lilleaker Vest Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.2019.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 207 boligseksjoner og 54 næringsseksjoner i eiendommen gnr. 9, bnr. 565 i Oslo kommune. Seksjon nr. 208 omfatter alle sameiets parkeringsplasser. Seksjonen ligger i realsameie mellom seksjonene som har parkeringsplass.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av hageparseller, takterrasser og boder slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen

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

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på innbyrdes verdi med boligseksjonene.

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Parkeringsplassene i sameiet er seksjonert som en egen næringsseksjon nr. 208 (heretter parkeringsseksjonen eller parkering).

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Lilleaker Vest Garasjesameie.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-5 Drift, vedlikehold og administrasjon
Styret i Lilleaker Vest Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 208, med mindre Lilleaker Vest Garasjesameie velger sitt eget styre.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner over og under bakken, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

Følgende kostnader skal fordeles likt pr boligseksjon:

- Kollektiv tv og evt. bredbånd

(2) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 208. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

Parkeringsseksjonen skal dekke kostnadene forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsseksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som hører til parkeringsarealet, slik som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm og fjernvarme til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.
- Vedlikehold av slitelag på dekker tilhørende seksjonen.

Kostnadene skal fordeles med like andel per parkeringsplass.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en fordelingsnøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf 4-5.

Parkeringsseksjon skal ikke dekke andre felleskostnader enn det som er nevnt i 6-1 (2).

Næringsseksjonene som kun omfatter boder er fritatt for felleskostnader.

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

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan vedtektene endres for å fastsette en annen fordeling enn den som følger av dette punkt 6-1.

(5) Endring av bestemmelsene i dette punkt 6-1 krever enstemmighet.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett. Næringsseksjonene som kun omfatter boder har ikke stemmerett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Mustad Gårdeierforening (org nr 821 797 942)

Sameiet er pliktig deltaker i Mustad Gårdeierforening. Medlemskap kan ikke avsluttes ved endring av sameiets vedtekter. Formålet til Gårdeierforeningen er å forestå drift og vedlikehold av fellesområder utenfor sameiets eksklusive eiendom. Utdrag fra Gårdeierforeningens vedtekter er gjengitt i kursiv.

Mustad Gårdeierforening ("Gårdeierforeningen") er en organisasjon for alle eiere av eiendommer innenfor området ("Mustad Nord") som sammenfaller med planområdet i reguleringsplan for Mustad Nord, S-4667, vedtatt 21. november 2012 av Oslo bystyre.

Foreningen er stiftet 11.10.2018 og det er fastsatt egne vedtekter.

De til enhver tid eiere av eiendommer innenfor Mustad Nord skal ha en rett og i den utstrekning det foreligger bindende avtale eller tinglyst erklæring om dette, også en plikt til å bli medlem i Gårdeierforeningen.

Gårdeierforeningens formål er å forestå drift og vedlikehold av utendørs fellesområder slik at de opprettholder en god standard.

Hvert medlem har rett til å møte på Medlemsmøtet med inntil to representanter. For seksjonerte eiendommer, eller eiendommer organisert som borettslag, er det styret i boligsammenslutningen som har stemme- og uttalerett.

Styret skal bestå av minst to og ikke flere enn fem medlemmer. Mustad skal til enhver tid ha rett til minst to plasser i styret. Styrets leder skal utpekes av Mustad.

Alle medlemmer plikter å betale sin andel av felleskostnadene gjennom Gårdeierforeningen.

Gårdeierforeningens kostnader fordeles mellom samtlige medlemmer i forholdet mellom tomteareal for ubebygde eiendommer og bebygd areal i BRA for bebygde eiendommer, herunder også hensyntatt bygningstype og arealbruk.

Fordelingen bygger på en grunntanke om at medlemmer som har størst bruks- og nytteverdi av Fellesområdene betaler en større andel enn medlemmer som har liten bruk/nytte av de samme arealene. Boligbygg og barnehage vektes med faktor 2,0. Næringsbygg (herunder bilanlegg, kafé, butikk, handel) vektes med faktor 1,0. Øvrig bebyggelse vektes med faktor 1,0 og bebygde eiendommer vektes med faktor 0,50.

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

ooOoo

V E D T E K T E R

for

Lilleaker Vest Parkeringssameie

vedtatt […] 2019

1 EIENDOMMEN

Lilleaker Vest Parkeringssameie omfatter eiendommen gnr. 19 bnr. 565 snr. 208 i Oslo kommune ("Eiendommen").

Sameiet er et realsameie mellom boligseksjonene i gnr. 19 bnr. 565 snr. 1-261 i Oslo kommune som har rett til parkeringsplass. Boligseksjoner uten rett til parkeringsplass kan ikke være sameiere. Sistnevnte gjelder ikke for andelene som ved opprettelse av sameiet eies direkte av utbygger av Eiendommen, Lilleaker Boligutvikling AS, org nr 913 278 135. Disse parkeringsplassene kan eies, leies ut og omsettes fritt.

Sameiet og dets vedtekter skal registreres i Enhetsregisteret. Sameiet skal anses som stiftet og virksom fra det tidspunktet det er endelig registrert i Enhetsregisteret.

2 SAMEIETS FORMÅL

Sameiets formål er å drifte og vedlikeholde Eiendommen slik at den kan benyttes til parkering.

3 FORDELING AV PARKERINGSPLASSER

Parkeringsplassen(e) som disponeres av den enkelte sameier er angitt på vedlagte plantegning. Fordelingen er bindende.

Ingen sameier kan fratas sin tildelte plass eller tvinges til å bytte plass uten vedkommendes skriftlige samtykke.

Unntak fra dette gjelder kun for parkeringsplasser som er særlig tilrettelagt for bevegelseshemmede. Slike parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til slik plass mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Plassene byttes tilbake ved salg av seksjonen eller når behovet opphører. Ved valg mellom flere tilrettelagte plasser, skal den velges som ligger nærmest oppgangen til beboeren med et særlig behov. Bytteretten gjelder kun for sameiere i Eiendommen, ikke for øvrig beboere i gnr. 19 bnr. 565 snr. 1-261.

4 SAMEIETS ORGANER

4.1 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Sameiermøtet skal avholdes i løpet av april måned hvert år. Styret innkaller til sameiermøte med minst to ukers skriftlig varsel.

På sameiermøtet skal følgende saker behandles:

- Årsrapport og regnskap
- Valg av styre
- Budsjett
- Andre saker, derunder innkomne forslag som styret sender ut med innkallelsen

Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må være styret i hende senest innen 15. mars.

Styret kan på eget initiativ innkalle til ekstraordinært sameiermøte med minst to ukers skriftlig varsel. Dessuten plikter styret å kalle inn til ekstraordinært sameiermøte når minst 10 % av antall medlemmer eller antall stemmer fremsetter krav om det, forutsatt at det i kravet angis hvilke saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet er beslutningsdyktig med de fremmøtte representanter. Beslutninger treffes ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene, med mindre noe annet følger av vedtektene.

Hver sameier har én stemme.

4.2 Styret

Styret ivaretar sameiets daglige virksomhet.

Styret skal bestå av tre til fem medlemmer som må være eiere av seksjoner i gnr. 19 bnr. 565 snr. 1-261 som har rett til parkering.

Styret skal utarbeide forslag til budsjett og regnskap som legges frem for sameiermøtet.

Sameiet kan utad forpliktes av styret ved styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styremedlemmene velges for to år av gangen.

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer krever det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder.

For styrets behandling og vedtak føres protokoll som undertegnes av tilstedeværende styremedlemmer.

Styret kan engasjere forretningsfører som også kan forestå regnskapsførselen. Sameiets protokoller oppbevares av forretningsfører.

5 KOSTNADSFORDELING

5.1 Felleskostnader

Alle sameiere plikter å betale sin andel av felleskostnadene.

Med felleskostnader menes følgende:

- Alle kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene og areal og funksjoner knyttet til disse, for eksempel kjørebane og port.

- Eventuelle kostnader til regnskap, revisjon, forretningsførsel, forsikring, styrehonorar og andre administrative kostnader.
- Eventuelle andre kostnader som faller inn under sameiets formål.

Felleskostnadene dekkes av en felles kasse. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett når og hvor store beløp det enkelte medlem skal betale til kassen.

5.2 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnadene fordeles forholdsmessig likt, det vil si med lik andel per parkeringsplass.

6 FORHOLDET TIL SAMEIELOVEN, VEDTEKTSENDRINGER OG OPPLØSNING

Endringer av disse vedtekter krever beslutning av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Bestemmelsene i sameieloven av 1965 §§ 15, 14, 12 og 11 fravikes. Uavhengig av dette punkt 6 første ledd, krever endring av denne vedtektsbestemmelsen enstemmig vedtak i sameiermøtet.

Endring av sameiets formål krever enstemmighet.

HUSORDENSREGLER LILLEAKER VEST BOLIGSAMEIE

Sist revidert 21.05.2025

Husordensreglene er et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder

for sameiet.

§1. Hensikt

Hensikten med husordensreglene er å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer. De skal også verne om eiendommen, anlegg og fellesarealer, og sørge for at et enhetlig preg bevares. Alle bør vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Alle seksjonseiere er pliktige til å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. Husordensreglene skal også gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.
Beboerne skal sørge for at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Ikke slipp uvedkomne inn i bygget via porttelefon. Påse at ingen kommer inn i bygget etter deg, og før inngangsdøren lukker seg. Det er ikke tillatt med røyking på sameiets fellesarealer inne og ute. Snusposer og annet søppel hives i søppeldunkene.

Husk på at det skal være generell ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og mellom kl. 24.00 og 09.00 på lørdager. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Håndverksmessige arbeider bør avsluttes kl. 20.00 på hverdager, og kl. 16.00 på lørdager. På søn- og helligdager, skal ikke håndverksmessige arbeider forekomme. Ved større private arrangementer bør naboene varsles i god tid, og vinduer og dører holdes lukket under arrangementet.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, skotøy og lignende skal ikke stå i oppganger, korridorer eller inngangspartier. Barnevogner kan henstilles i egen bod, under trappeløp i U1 og U2, eller i sykkelbodene. For anvisning av parkering av elektrisk rullestol; ta kontakt med styret.

Vær forsiktig ved bæring av møbler osv. ut og inn av leiligheten i forbindelse med flytting. Seksjonseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Alle beboere oppfordres til å ta vare på fellesarealene bidra til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i byggene eller garasjen, ber vi deg melde fra til styret via Vibbo.

§ 4. Skilting ved inngangspartiet og oppganger

Alle postkasser skal ha et standard hvitt postkasseskilt fra posten.no i størrelse 94x58 mm, med svart skrift. Se Vibbo for nærmere beskrivelse av navneskilt ved egen inngangsdør, og plassering av disse. Ringeklokketablåene vil kun inneholde leilighetsnumrene. For utskiftning til kodelås på egen inngangsdør, se Vibbo for nærmere beskrivelse.

§ 5. Terrasse/balkonger/markiser

Det må ikke henges noe på balkongrekkverkene. De som er plaget av innsyn, kan sette opp en innvendig markiseduk. Frosting av balkongrekkverket tillates ikke.

Markiser tillates for de som ikke har overbygd terrasse. Retningslinjer for montering av markiser på terrasser;

Markiser kan monteres for solskjerming på terrasser. Følgende retningslinjer gjelder og må overholdes. Hvis ikke retningslinjene overholdes, vil Styret kreve fjerning av markisen på eiers kostnad.

Markiser tillates for de som ikke har overbygd terrasse, utseende og fargekoder skal følges som angitt under.

For leiligheter med overbygd terrasse gjelder følgende;

- Markiser skal kun monteres i terrassedekket til leiligheten over din egen terrasse.
- Markisen skal monteres minimum 40 cm inn fra ytterkant på terrassen over
- Markisen skal ikke være lenger enn 20 cm inn fra siden på terrassen over.
- Markisen må monteres av fagfolk, da kraftige beslag må monteres for å feste markisen i terrasse dekket over din egen terrasse.
- Skal markisen kobles direkte til EL, må dette gjøres av fagfolk utnevnt av styret.
- Utseende på markisen skal være ensfarget, tilsvarende lik duken på solskjerming (113108 bronze-gray), som er levert av Vental og montert for alle vinduer. Eksempler på fargekoder er 407/81 (Kjells Markiser) eller Spesial * 338 714 (Scandic Markiser)
- Fargekode på beslag er RAL 7022, umbra grå. Duken skal ikke være lenger enn at den når ut til glassrekkverket.

Markiser skal ikke monteres direkte på murstensfasader eller metall beslag. Før markisen bestilles sendes en søknad til lilleakervest@styrerommet.no

Se Vibbo for nærmere informasjon, eller ta kontakt med styret.

Påse at din terrasse/balkong fremstår ryddig, og ikke benyttes som lagringsplass. For å unngå eventuelle skader må alle sameiere påse at vann ikke renner ned til balkongene/fellesarealene under ved vask av balkong/terrasse eller vanning av planter. Tepper/dyner må ikke luftes eller ristes over balkongrekkverket.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen inkludert fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir skal legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og bygningsavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke settes igjen avfall på fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Avfall skal under bakkenivå.

Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte fagfolk pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal også kun utføres av autoriserte fagfolk.
Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og toalett slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Fasadeendringer

Beboere har ikke anledning til å utføre arbeider som kan medføre endring av fasade eller flater mot fellesarealene, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut mot fellesarealene), rekkverk, frosting av glass på balkonger og lignende.

Oppsetting av parabol eller annet fast inventar tillates ikke.

Videre kan beboere ikke utføre arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet.

§ 9 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier er pliktig til å sørge for at det er minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i leiligheten. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang i året. Hvis brannalarmen går i egen leilighet, uten at det er brann, kan alarm avstilles i hvert enkelt etasjeplan. Hvis dette ikke gjøres innen 3 minutter vil brannvesenet rykke ut. Seksjonseier kan bli viderefakturert for unødvendige utrykninger

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Evt. gass må kobles av autorisert personell til det eksisterende anlegget. Kun 1 gassbeholdere tillates oppbevart på terrasse/balkong. Ved grilling må det tas hensyn til naboene.

§ 11. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Hunder skal føres i bånd på sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på fellesområdene.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 12. Bruk av utendørs parkering

Parkering av motorvogn/motorsykkel kan skje langs Carl Lundgrens vei, på avgiftsbelagt parkering. Parkering mellom blokkene tillates bare for av- og pålessing, og begrenset til 30 minutter. Det er strengt forbudt å parkere på brannoppstillingsplassene.

§ 13. Utendørs beplantning

Utendørs beplantning tillates utført kun for de seksjonseierne som eier egen grunn. Beplantningsplan må følges. Se nærmere informasjon på Vibbo. Øvrige beboere som har forslag til beplantning på fellesområder, kan henvende seg til styret

§ 14. Bruk av nøkkelbokser

Beboere må søke styret om tillatelse til å henge opp nøkkelbokser. Kun FG (forsikringsgodkjente) nøkkelbokser tillates montert i garasjeanlegget og oppgangene. Nøkkelbokser som ikke er godkjent av styret, vil bli fjernet av vaktmester. Ikke FG godkjente bokser er lette å åpne for uvedkomne, og utgjør stor innbruddrisiko for sameiet.

§ 15. Garasje

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og
hærverk. Det er ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander i garasjen.

§ 16. Boder

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene. Pappesker settes i hyllestativ eller lignende, for å unngå skadedyr. Dørene til bodarealene skal alltid være låst.

§17. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på naboer for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Vedkommende er kanskje ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Det er seksjonseier som til enhver tid står ansvarlig for at øvrige beboere, leietagere og gjester følger husordensreglene.
Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan gi grunn til at sameiet krever tvangssalg.

§ 18. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres på årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6994

LILLEAKER VEST BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLEAKER VEST BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:00, Lilleaker Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vaktmestertjenesten i sameiet
8. Organisert felles vindusvask på fasaden, inkludert balkonger
9. Endring av husordensreglene §5
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLEAKER VEST BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Birgitte Junge (OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS v/ Anne Birgitte Junge foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - Lilleaker Vest Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350000,-

Styrets innstilling

Styret ser en økende saksmengde etter at garantitiden har utløpt. Det er gjort en beregning ut fra OBOS tall for styregodtgjørelser i Norge. Godtgjørelsen er satt litt under snittet i undersøkelsen, og uten å ta hensyn til høyere beløp for Oslo regionen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000,-

Sak 7

Vaktmestertjenesten i sameiet

Forslag fremmet av:
Else Sletnes Hellerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ser av info at Mustad går ut av avtalen vedr. vaktmestertjenesten i sameiet, i løpet av 2025.

Fremmer flg forslag til årsmøtet:

Ber styret gi mer info om hva dette innebærer; hvilke arbeidsområder det omfatter, evt. kostnader etc.

Styrets innstilling
Dette er fremmet som en informasjons sak og styret vil gi en kort redegjørelse om prosess og kostnader.

Forslag til vedtak
Ber styret gi mer info om hva dette innebærer; hvilke arbeidsområder det omfatter, evt. kostnader etc.

Sak 8

Organisert felles vindusvask på fasaden, inkludert balkonger

Forslag fremmet av:
Cecilie Skarbø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme følgende forslag til behandling på årsmøtet den 21. mai 2025:

- Innhenting av tilbud og avstemning / ev. vurdering av organisert felles vindusvask på fasaden, inkludert balkonger, enten årlig eller 2 ganger i året.

Jeg har forstått det slik at dette ble vurdert våren 2020 etter forespørsel fra noen beboere, men at det ble ansett som for kostbart etter samtaler med andre(?).

I dag opplever jeg det som svært utfordrende å holde utsiden av vinduene rene, og jeg ser det som lite praktisk at hver enkelt enhet selv skal ordne med hjelp til fasadevask.

Siden det er en stund siden felles vindusvask ble vurdert, og ettersom vedlikehold av fasade normalt sett er styrets / sameiets ansvar, ønsker jeg at dette igjen tas opp til vurdering på årsmøtet

Styrets innstilling

Styret har vurdert dette å ligge under sameiets vedlikeholdsplikt og bør således vurderes opp mot dette. Kalk på glassflater sammen med sur nedbør sliter på flatene over tid og gir en grånende hinne.

Styret anbefaler en årlig vask av glassrekkverk både innvendig og utvendig, samt vindusflater som ikke kan nåes fra den enkeltes terrasse. På vinduer med fransk balkong vaskes balkong glasset på utsiden.. De vil samtidig sjekke avløpene på terrassene.

Vi har hentet inn anbud og landet på en pris på kr. 315 000..- inkl. Mva

Forslag til vedtak 1

Innhenting av tilbud og avstemning / ev. vurdering av organisert felles vindusvask på fasaden, inkludert balkonger, enten årlig eller 2 ganger i året.

Forslag til vedtak 2

Styret anbefaler en årlig vask av glassrekkverk både innvendig og utvendig, samt vindusflater som ikke kan nåes fra den enkeltes terrasse. På vinduer med fransk balkong vaskes balkong glasset på utsiden.. De vil samtidig sjekke avløpene på terrassene. Vi har hentet inn anbud og landet på en pris på kr. 315 000..- inkl. Mva

---

Sak 9

Endring av husordensreglene §5

Forslag fremmet av:
Mari Anne Gjellebæk

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er anledning til å montere markise på alle terrasser. Må følge fargekode som på øvrig beslag, PAL7022 umbra grå. Duk må ellers være tilnærmet samme farge som solskjerming forøvrig og ellers fremstå som en godt integrert løsning.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende tilføyelse i husordrensreglene §. 5 ;

Retningslinjer for montering av markiser på terrasser.

Markiser kan monteres for solskjerming på terrasser. Følgende retningslinjer gjelder og må overholdes. Hvis **ikke** retningslinjene overholdes, vil Styret kreve fjerning av markisen på eiers kostnad.

- Makiser tillates for de som ikke har overbygd terrasse, utseende og fargekoder skal følges som angitt under.

For leiligheter med overbygd terrasse gjelder følgende

- Markiser skal kun monteres i terrassedekket til leiligheten over din egen terrasse.

- Markisen skal monteres minimum 40 cm inn fra ytterkant på terrassen over

- Markisen skal ikke være lenger enn 20 cm inn fra siden på terrassen over.

- Markisen må monteres av fagfolk, da kraftige beslag må monteres for å feste markisen i terrasse dekket over din egen terrasse.

- Skal markisen kobles direkte til EL, må dette gjøres av fagfolk.

- Utseende på markisen skal være ensfarget, lik duken på solskjerming som er montert for alle vinduer fargekode 407/81 (Kjells Markiser)

- Fargekode på beslag er RAL 7022, umbra grå.

- Det henstilles til at markisen ikke sveives lenger ut enn selve glassrekkverket som omkranser terrassen.

- **Markiser skal ikke monteres direkte på murstensfasader eller metall beslag.**

- Før markisen bestilles sendes en søknad til lilleakervest@styrerommet.no

Forslag til vedtak 1

Det er anledning til å montere markise på alle terrasser. Må følge fargekode som på øvrig beslag, PAL7022 umbra grå. Duk må ellers være tilnærmet samme farge som solskjerming forøvrig og ellers fremstå som en godt integrert løsning.

Forslag til vedtak 2

Husordensreglenes §5 endres iht. til styrets innstilling og beskrivelse.

Vedlegg

2. 6994 Lilleaker Vest Boligsameie - husordensregler.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Heine Richardsen

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

- Roald Sand
- Vibeke Hesselberg

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

- Siril Kleven

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

- Anne Lise Malo Dyb
- Marianne Rudolph-Lund
- Nils Bruun

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

- Atle Skageng
- Gunnar Tandberg

Styrets årsrapport

STYRETS BERETNING FOR 2024

Sameiet har i 2024 avholdt ett styremøte om lag hver 6. uke, til sammen 9 møter.

Det ble avholdt et ekstraordinært digitalt årsmøte 15.-19. februar 2024 og et 14. – 17. november.

Det ble avholdt ordinært årsmøte 29. mai 2024

Styrets viktigste saker kan oppsummeres slik:

Informasjonsskriv

Rutinen med infoskriv etter styremøter har fungert godt og 8 skriv er distribuert for 2024.

Innbrudd i boder

Vi opplevde på slutten av året 2023 innbrudd i en rekke boder. Hengelåser og dørhengsler ble klippet over.

Styret brukte mye tid på begynnelsen av året for å finne effektive, forebyggende tiltak. Sikkerhetseksperter og politi ble kontaktet. Etter en grundig vurdering anbefalte styret at kameraovervåking av alle våre fellesområder ville være beste løsning.

Dette ble vedtatt med knapp margin på ekstraordinær generalforsamling i februar.

Følgelig ble det installert kameraovervåkning i bodganger, garasjer og uteområder med inngangsdører i mai 2024.

I tillegg er det etter ønske fra en del beboere montert beslag på 95 boddører.

Etter at disse tiltak ble iverksatt er det heldigvis ikke rapportert innbrudd i boder.

Ny metode for beregning av vann- og avløpsavgift

Sameiet installert vannmåler i april 2023. Måling av sameiets faktiske forbruk gir en besparelse på ca. kr 500 000 pr. år i forhold til tidligere arealberegning. Avlesning av den enkelte beboers forbruk av kaldt vann blir utført av Techem samtidig med avlesning av gulvvarme og varmt vann. Første avregning med kaldt vann skjedde for perioden 1/10 23 – 30/6 24. Samtidig skiftet vi avregningsperiode til halvårlig 1/7 – 31/12 og 1/1 – 30/6. Dette gjør at forbruket blir noenlunde jevnt i periodene.

Dårlig vanntrykk

Enkelte beboere i de øverste etasjer har klaget på dårlig vanntrykk. Et grovfilter som man hadde oversett viste seg å være ganske tett. Dette ble skiftet og problemet ser ut til å være løst!

Årsmøtet 2024

Årsmøtet ble avholdt 29. mai 2024. Ingen forslag til vedtak var innmeldt. Årsrapport og årsregnskap ble godkjent. Det sittende styre ble gjenvalgt. Vararepresentant Marianne Johannesen trådde ut, og Cate Lûtken ble innvalgt som ny vararepresentant.

Dugnad

Dugnad ble gjennomført 3. juni. Godt fremmøte. Bodområdene ble støvsugd og vegger vasket. Utebenker ble oljet.

Epoxy på gulv i garasje U1 og U2

Pga. lekkasje fra gulv i U1 som ga rustangrep på sprinklerrør i U2 besluttet utbygger/HENT å legge epoxy-belegg på gulvet i U1 uten kostnader for sameiet. I den forbindelse besluttet styret også å gjøre forbyggende tiltak for å forhindre forvitring av betonggulvet i U2. Dette innbar epoxy på gulv rundt søyler og epoxy i alle sprekker i gulvet. Denne investering på kr. 250 000 ble dekket av sameiet.

Utvidelse av Wifi til bodområdene

For å bedre sikkerheten i fellesarealene har styret fått installert Wifi-dekning i alle bodområder. Routere til Wifi i garasje og boder er skiftet ut for å sikre bedre og mer stabile signaler. Etter oppgraderingen har vi fått en stabil funksjon for våre elbilladere. En investering for sameiet på kr. 170 000.

5-års befaring fellesområde

OPAK ble hyret inn av styret og gjennomførte 5-års befaring. Rapporten er oversendt HENT, utbygger og Mustad. En del mindre saker ble bemerket som styret vil følge opp i samarbeid med Mustad. Usikkerhet rundt brannsikkerhet på vegger i strømsjaktene ble rapportert. Dette avklares mellom HENT og utbygger.

Rapporten omfattet også en leilighet i nr.18 som omhandlet støy i avløpssjakten mellom badene. Etter en del møter og befaring tok utbygger ansvar og gjennomførte nødvendig tiltak for å rette opp i mangelen.

Vedlikeholdsspyling av avløpsrør

Det ble gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrør og bunnledninger i alle blokker i november. Spylingen skjedde fra leiligheter nederst i blokkene. Videofotografering av alle rør ble gjennomført 12. desember. Arbeidet ble utført av Gravco og de rapporterte at alt var OK med avløpsrørene.

Skjeggkre

Beboere har observert skjeggkre i flere blokker. Styret undersøkte muligheter for bekjempelse av kreene. Sameiets forsikring dekker sanering og to blokker, nr. 18 og nr. 22 ble sanert i januar 2025.

Styret vurderer behov for sanering i andre blokker i løpet våren 2025.

Skifte av styreleder

Styreleder Gunnar Tandberg ønsket av helsemessige årsaker å fratre som styreleder.

På den ekstraordinære generalforsamling i november ble Heine Richardsen valgt til styreleder og Gunnar Tandberg fortsatte som styremedlem.

Budsjett 2025 – reduksjon av fellesutgifter, øking av garasjeleie

Vi opplever prisøkning på flere områder. Utover prisstigning på varer og tjenester vil vann/avløp øke med 17,75 %, forsikring med ca.15 %. Andre justeringer er at bredbånd øker til kr. 40 pr. mnd. og garasjeleie som inflasjonsjusteres til kr. 150 pr. mnd. siden denne har vært uendret siden innflytting i 2019.

Styret vedtok at overskuddet for 2025, skal utgjøre kr 500 000, som avsettes til fremtidig vedlikehold.

For 2025 skal kostnader til vann og avløp trekkes ut av regnskap og betales utfra den enkelte beboers vannforbruk. Av den grunn er det besluttet at posten på fakturaen fra OBOS som heter «fellesutgifter» blir redusert med ca. 7,5%. A-konto beløp for energi/vann vil øke fordi forbruk kaldtvann legges til.

Sosiale arrangementer

Det ble gjennomført julegrantenning 1/12 med julemusikk, pepperkaker og gløgg.

HMS

Styrerepresentant og vaktmesterassistent gjennomførte en HMS-runde 6. nov. Noen metallkanter rundt lekeområdene må sikres bedre. Service på brannslanger og nødbatterier til utgangsdører ble bestilt.

HMS-runde foretas en gang pr. år.

Forsikring

Styret har gjennomført en anbudsrunde på våre forsikringer for å sikre best mulig pris og vilkår, Tryg forsikring kom best ut av dette og vi fortsetter derfor samarbeidet med dem.

21/4 2025

Styret

LILLEAKER VEST BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 923 879 625, KUNDENR. 6994

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 809 315	7 250 480	7 355 000	7 218 000
Andre inntekter	3	510 665	311 898	300 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 319 980**	**7 562 378**	**7 655 000**	**7 418 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 185	-38 070	-40 185	-41 000
Styrehonorar	5	-285 000	-270 000	-285 000	-295 000
Revisjonshonorar	6	-15 375	-15 375	-15 500	-16 000
Forretningsførerhonorar		-259 530	-246 810	-261 000	-274 000
Konsulenthonorar	7	-78 596	-23 329	-20 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-2 645 234	-1 416 619	-1 520 000	-2 164 000
Forsikringer		-509 796	-436 244	-500 000	-710 000
Kommunale avgifter	9	-613 435	-1 439 101	-1 710 000	-774 500
Energi/fyring	10	-905 451	-964 449	-1 000 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 755	-92 055	-100 000	-104 000
Andre driftskostnader	11	-1 539 389	-1 639 542	-1 729 100	-1 591 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 007 747**	**-6 581 594**	**-7 180 785**	**-6 919 500**
DRIFTSRESULTAT		**312 233**	**980 785**	**474 215**	**498 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	141 761	77 735	0	0
Finanskostnader	13	-140	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**141 621**	**77 735**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**453 854**	**1 058 519**	**474 215**	**498 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		453 854	1 058 519		

Transaksjon 09222115557544958342 Signert HR, MRL, NAB, SK, GT

Til årsmøtet i Lilleaker Vest Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lilleaker Vest Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LILLEAKER VEST BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 923 879 625, KUNDENR. 6994

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		69 900	304
Forskuddsbetalte kostnader		162 134	112 169
Andre kortsiktige fordringer		0	124 201
Underregnskap	14	333 901	357 669
Driftskonto OBOS-banken		941 136	1 284 216
Sparekonto OBOS-banken		1 094 753	901 228
Sparekonto OBOS-banken II		2 147 919	1 542 794
SUM OMLØPSMIDLER		**4 749 743**	**4 322 581**
SUM EIENDELER		**4 749 743**	**4 322 581**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 002 353	3 548 499
SUM EGENKAPITAL		**4 002 353**	**3 548 499**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		143 752	113 112
Leverandørgjeld		603 708	660 970
Annen kortsiktig gjeld	15	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**747 390**	**774 082**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 749 743**	**4 322 581**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,23.04.2025
Styret i Lilleaker Vest Boligsameie

Heine Richardsen/s/ Marianne Rudolph-Lund/s/ Nils Andreas Bruun/s/

Siril Kleiven/s/ Gunnar Edvard Tandberg/s/

Transaksjon 09222115557544958342 Signert HR, MRL, NAB, SK, GT

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 872 777
Garasje	300 000
Avregning gass/peis	232 314
Avgift ladeforbruk	104 640
TV/Internett	52 185
Fiberaksess	32 970
Akonto vann	-785 571
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 809 315**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Felleskostnader	-4 977
Forsikringsinnbetaling	5 673
Avregning gass	3 051
Gebyr	750
Opprydding kundereskontro	213
Lading av kjøretøy	163 471
Skadeutlegg	20 381
Avregning vann	322 103
SUM ANDRE INNTEKTER	**510 665**

Transaksjon 09222115557544958342 Signert HR, MRL, NAB, SK, GT

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 185
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40 185**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 285 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 852, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 846
Opak AS- befaring	-46 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-78 596**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-643 897
Drift/vedlikehold VVS	-187 969
Drift/vedlikehold elektro	-307 057
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 000 894
Drift/vedlikehold heisanlegg	-173 706
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-118 365
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 474
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 530
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-49 585
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-2 757
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 645 234**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-613 435
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-613 435**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-586 207
Fjernvarme	-296 491
Andre fyringskostnader	-22 753

Transaksjon 09222115557544958342 Signert HR, MRL, NAB, SK, GT

SUM ENERGI / FYRING	**-905 451**
NOTE: 11	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-5 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-58 821
Annen leiekostnad	-101 441
Vaktmestertjenester	-693 754
Vakthold	-187 834
Renhold ved firmaer	-267 372
Andre fremmede tjenester	-206 027
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 852
Andre kontorkostnader	-317
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-5 901
Øreavrunding	-7
Velferdskostnader	-2 964
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 539 389**

NOTE: 12	
FINANSINNTEKTER	
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 518
Renter bank	86 746
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	497
SUM FINANSINNTEKTER	**141 761**

NOTE: 13	
FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-140
SUM FINANSKOSTNADER	**-140**

NOTE: 14	
ENERGIAVREGNING	
INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 027 443
SUM INNTEKTER	**-1 027 443**
KOSTNADER	
Administrasjon	105 495
Fjernvarme	676 988
Kommunale avgifter	569 526
SUM KOSTNADER	**1 352 009**
Uoppgjorte avregninger	9 334
SUM ENERGIAVREGNING	**333 901**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Transaksjon 09222115557544958342 Signert HR, MRL, NAB, SK, GT

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**70**

Transaksjon 09222115557544958342 Signert HR, MRL, NAB, SK, GT

HUSORDENSREGLER LILLEAKER VEST BOLIGSAMEIE

Husordensreglene er et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder for

sameiet.

§1. Hensikt

Hensikten med husordensreglene er å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer. De skal også verne om eiendommen, anlegg og fellesarealer, og sørge for at et enhetlig preg bevares. Alle bør vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Alle seksjonseiere er pliktige til å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. Husordensreglene skal også gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.
Beboerne skal sørge for at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Ikke slipp uvedkomne inn i bygget via porttelefon. Påse at ingen kommer inn i bygget etter deg, og før inngangsdøren lukker seg. Det er ikke tillatt med røyking på sameiets fellesarealer inne og ute. Snusposer og annet søppel hives i søppeldunkene.

Husk på at det skal være generell ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og mellom kl. 24.00 og 09.00 på lørdager. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Håndverksmessige arbeider bør avsluttes kl. 20.00 på hverdager, og kl. 16.00 på lørdager. På søn- og helligdager, skal ikke håndverksmessige arbeider forekomme. Ved større private arrangementer bør naboene varsles i god tid, og vinduer og dører holdes lukket under arrangementet.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, skotøy og lignende skal ikke stå i oppganger, korridorer eller inngangspartier. Barnevogner kan henstilles i egen bod, under trappeløp i U1 og U2, eller i sykkelbodene. For anvisning av parkering av elektrisk rullestol; ta kontakt med styret.

Vær forsiktig ved bæring av møbler osv. ut og inn av leiligheten i forbindelse med flytting. Seksjonseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Alle beboere oppfordres til å ta vare på fellesarealene bidra til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i byggene eller garasjen, ber vi deg melde fra til styret via Vibbo.

§ 4. Skilting ved inngangspartiet og oppganger
Alle postkasser skal ha et standard hvitt postkasseskilt fra posten.no i størrelse 94x58 mm, med svart skrift. Se Vibbo for nærmere beskrivelse av navneskilt ved egen inngangsdør, og plassering av disse. Ringeklokketablåene vil kun inneholde leilighetsnumrene. For utskiftning til kodelås på egen inngangsdør, se Vibbo for nærmere beskrivelse.

§ 5. Terrasse/balkonger/markiser

Det må ikke henges noe på balkongrekkverkene. De som er plaget av innsyn, kan sette opp en innvendig markiseduk. Frosting av balkongrekkverket tillates ikke. Markiser tillates for de som ikke har overbygd terrasse. Se Vibbo for nærmere informasjon, eller ta kontakt med styret. Påse at din terrasse/balkong fremstår ryddig, og ikke benyttes som lagringsplass. For å unngå eventuelle skader må alle sameiere påse at vann ikke renner ned til balkongene/fellesarealene under ved vask av balkong/terrasse eller vanning av planter. Tepper/dyner må ikke luftes eller ristes over balkongrekkverket.

§ 6. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen inkludert fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir skal legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og bygningsavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke settes igjen avfall på fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Avfall skal under bakkenivå.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte fagfolk pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal også kun utføres av autoriserte fagfolk.
Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og toalett slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Fasadeendringer

Beboere har ikke anledning til å utføre arbeider som kan medføre endring av fasade eller flater mot fellesarealene, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut mot fellesarealene), rekkverk, frosting av glass på balkonger og lignende.

Oppsetting av parabol eller annet fast inventar tillates ikke.

Videre kan beboere ikke utføre arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet.

§ 9 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier er pliktig til å sørge for at det er minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i leiligheten. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang i året. Hvis brannalarmen går i egen leilighet, uten at det er brann, kan alarm avstilles i hvert enkelt etasjeplan. Hvis dette ikke gjøres innen 3 minutter vil brannvesenet rykke ut. Seksjonseier kan bli viderefakturert for unødvendige utrykninger

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Evt. gass må kobles av autorisert personell til det eksisterende anlegget. Kun 1 gassbeholdere tillates oppbevart på terrasse/balkong. Ved grilling må det tas hensyn til naboene.

§ 11. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Hunder skal føres i bånd på sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på fellesområdene.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 12. Bruk av utendørs parkering

Parkering av motorvogn/motorsykkel kan skje langs Carl Lundgrens vei, på avgiftsbelagt parkering. Parkering mellom blokkene tillates bare for av- og pålessing, og begrenset til 30 minutter. Det er strengt forbudt å parkere på brannoppstillingsplassene.

§ 13. Utendørs beplantning

Utendørs beplantning tillates utført kun for de seksjonseierne som eier egen grunn. Beplantningsplan må følges. Se nærmere informasjon på Vibbo. Øvrige beboere som har forslag til beplantning på fellesområder, kan henvende seg til styret.

§ 14. Bruk av nøkkelbokser
Beboere må søke styret om tillatelse til å henge opp nøkkelbokser. Kun FG (forsikringsgodkjente) nøkkelbokser tillates montert i garasjeanlegget og oppgangene. Nøkkelbokser som ikke er godkjent av styret, vil bli fjernet av vaktmester. Ikke FG godkjente bokser er lette å åpne for uvedkomne, og utgjør stor innbruddrisiko for sameiet.

§ 15. Garasje
Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og
hærverk. Det er ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander i garasjen.

§ 16. Boder
Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene. Pappesker settes i hyllestativ eller lignende, for å unngå skadedyr. Dørene til bodarealene skal alltid være låst.

§17. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på naboer for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Vedkommende er kanskje ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Det er seksjonseier som til enhver tid står ansvarlig for at øvrige beboere, leietagere og gjester følger husordensreglene.
Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan gi grunn til at sameiet krever tvangssalg.

§ 18. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres på årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 6994 **Selskapsnavn:** LILLEAKER VEST BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LILLEAKER VEST BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 923879625
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Lilleaker Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Birgitte Junge (OBOS) er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble OBOS v/ Anne Birgitte Junge foreslått. Som protokollvitne ble Atle Skageng foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350000,-

Styrets innstilling
Styret ser en økende saksmengde etter at garantitiden har utløpt. Det er gjort en beregning ut fra OBOS tall for styregodtgjørelser i Norge. Godtgjørelsen er satt litt under snittet i undersøkelsen, og uten å ta hensyn til høyere beløp for Oslo regionen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 350 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vaktmestertjenesten i sameiet

Fremmet av: Else Sletnes Hellerud

Ser av info at Mustad går ut av avtalen vedr. vaktmestertjenesten i sameiet, i løpet av 2025.

Fremmer flg forslag til årsmøtet:

Ber styret gi mer info om hva dette innebærer; hvilke arbeidsområder det omfatter, evt. kostnader etc.

Styrets innstilling
Dette er fremmet som en informasjons sak og styret vil gi en kort redegjørelse om prosess og kostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Ber styret gi mer info om hva dette innebærer; hvilke arbeidsområder det omfatter, evt. kostnader etc.
>
> ✓ **Vedtatt. Saken ble tatt til orientering.**

8. Organisert felles vindusvask på fasaden, inkludert balkonger

Fremmet av: Cecilie Skarbø

Jeg ønsker å fremme følgende forslag til behandling på årsmøtet den 21. mai 2025:

- Innhenting av tilbud og avstemning / ev. vurdering av organisert felles vindusvask på fasaden, inkludert balkonger, enten årlig eller 2 ganger i året.

Jeg har forstått det slik at dette ble vurdert våren 2020 etter forespørsel fra noen beboere, men at det ble ansett som for kostbart etter samtaler med andre(?).

I dag opplever jeg det som svært utfordrende å holde utsiden av vinduene rene, og jeg ser det som lite praktisk at hver enkelt enhet selv skal ordne med hjelp til fasadevask.

Siden det er en stund siden felles vindusvask ble vurdert, og ettersom vedlikehold av fasade normalt sett er styrets / sameiets ansvar, ønsker jeg at dette igjen tas opp til vurdering på årsmøtet

Styrets innstilling
Styret har vurdert dette å ligge under sameiets vedlikeholdsplikt og bør således vurderes opp mot dette. Kalk på glassflater sammen med sur nedbør sliter på flatene over tid og gir en grånende hinne.

Styret anbefaler en årlig vask av glassrekkverk både innvendig og utvendig, samt vindusflater som ikke kan nåes fra den enkeltes terrasse. På vinduer med fransk balkong vaskes balkong glasset på utsiden.. De vil samtidig sjekke avløpene på terrassene.

Vi har hentet inn anbud og landet på en pris på kr. 315 000..- inkl. Mva

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Innhenting av tilbud og avstemning / ev. vurdering av organisert felles vindusvask på fasaden, inkludert balkonger, enten årlig eller 2 ganger i året.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret anbefaler en årlig vask av glassrekkverk både innvendig og utvendig, samt vindusflater som ikke kan nåes fra den enkeltes terrasse. På vinduer med fransk balkong vaskes balkong glasset på utsiden.. De vil samtidig sjekke avløpene på terrassene. Vi har hentet inn anbud og landet på en pris på kr. 315 000..- inkl. Mva

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Endring av husordensreglene §5

Fremmet av: Mari Anne Gjellebæk

Det er anledning til å montere markise på alle terrasser. Må følge fargekode som på øvrig beslag, PAL7022 umbra grå. Duk må ellers være tilnærmet samme farge som solskjerming forøvrig og ellers fremstå som en godt integrert løsning.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende tilføyelse i husordrensreglene §. 5 ;

Retningslinjer for montering av markiser på terrasser.

Markiser kan monteres for solskjerming på terrasser. Følgende retningslinjer gjelder og må overholdes. Hvis ikke retningslinjene overholdes, vil Styret kreve fjerning av markisen på eiers kostnad.

- Makiser tillates for de som ikke har overbygd terrasse, utseende og fargekoder skal følges som angitt under.

For leiligheter med overbygd terrasse gjelder følgende

- Markiser skal kun monteres i terrassedekket til leiligheten over din egen terrasse.

- Markisen skal monteres minimum 40 cm inn fra ytterkant på terrassen over

- Markisen skal ikke være lenger enn 20 cm inn fra siden på terrassen over.

- Markisen må monteres av fagfolk, da kraftige beslag må monteres for å feste markisen i terrasse dekket over din egen terrasse.

- Skal markisen kobles direkte til EL, må dette gjøres av fagfolk.

- Utseende på markisen skal være ensfarget, lik duken på solskjerming som er montert for alle vinduer fargekode 407/81 (Kjells Markiser)

- Fargekode på beslag er RAL 7022, umbra grå.

- Det henstilles til at markisen ikke sveives lenger ut enn selve glassrekkverket som omkranser terrassen.

- **Markiser skal ikke monteres direkte på murstensfasader eller metall beslag.**

- Før markisen bestilles sendes en søknad til lilleakervest@styrerommet.no

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det er anledning til å montere markise på alle terrasser. Må følge fargekode som på øvrig beslag, PAL7022 umbra grå. Duk må ellers være tilnærmet samme farge som solskjerming forøvrig og ellers fremstå som en godt integrert løsning.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret foreslår følgende tilføyelse i husordrensreglene §. 5 ; Retningslinjer for montering av markiser på terrasser. Markiser kan monteres for solskjerming på terrasser. Følgende retningslinjer gjelder og må overholdes. Hvis ikke retningslinjene overholdes, vil Styret kreve fjerning av markisen på eiers kostnad. - Makiser tillates for de som ikke har overbygd terrasse, utseende og fargekoder skal følges som angitt under. For leiligheter med overbygd terrasse gjelder følgende - Markiser skal kun monteres i terrassedekket til leiligheten over din egen terrasse. - Markisen skal monteres minimum 40 cm inn fra ytterkant på terrassen over - Markisen skal ikke være lenger enn 20 cm inn fra siden på terrassen over. - Markisen må monteres av fagfolk, da kraftige beslag må monteres for å feste markisen i terrasse dekket over din egen terrasse. - Skal markisen kobles direkte til EL, må dette gjøres av fagfolk utnevnt av styret. - Utseende på markisen skal være ensfarget, tilsvarende lik duken på solskjerming (113108 bronze-gray), som er levert av Vental og montert for alle vinduer. Eksempler på fargekoder er 407/81 (Kjells Markiser) eller Spesial * 338 714 (Scandic Markiser) - Fargekode på beslag er RAL 7022, umbra grå. Duken skal ikke være lenger enn at den når ut til glassrekkverket. Markiser skal ikke monteres direkte på murstensfasader eller metall beslag. - Før markisen bestilles sendes en søknad til lilleakervest@styrerommet.no

✓ **Vedtatt. Følgende setningner ble endret under møtet; Setning nr. 7 - Skal markisen kobles direkte til EL, tilføyes følgende; må dette gjøres av fagfolk utnevnt av styret. Setning nr. 8 - fargekode også fra annen leverandør enn Kjells Markiser spesifiseres og settes inn. Setning nr. 9 - Nåværende setning; Det henstilles til at markisen ikke sveives lenger ut enn selve glassrekkverket som omkranser terrassen, ble byttet ut med ; Duken skal ikke være lenger enn at den når ut til glassrekkverket.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Heine Richardsen

Følgende stilte til valg:
Heine Richardsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Vibeke Hesselberg
Roald Sand

Følgende stilte til valg:
Vibeke Hesselberg
Roald Sand

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Siril Kleven

Følgende stilte til valg:
Siril Kleven

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils Bruun
Marianne Rudolph-Lund

Følgende stilte til valg:
Nils Bruun
Anne Lise Malo Dyb
Marianne Rudolph-Lund

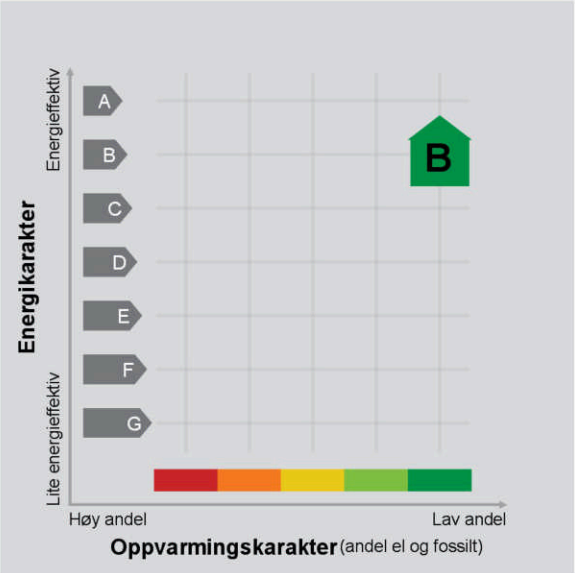
Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Atle Skageng
Gunnar Tandberg

Følgende stilte til valg:
Atle Skageng
Gunnar Tandberg

ENERGIATTEST

Adresse	Carl Lundgrens vei 16
Postnummer	0284
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	565
Seksjonsnummer	165
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300614599
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-191353
Dato	19.11.2025
Innmeldt av	HENT as



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Carl Lundgrens vei 16	300614599	H0403	165	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering

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

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26 m²
Oppvarmet BRA	88 m²
Totalt BRA	88 m²
Oppvarmet luftvolum	235 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,83 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,10
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,69
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.6.2022

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	HENT as

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	23,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,0 kWh/år
Pumper	1,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	95,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 899 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 546 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	101,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 899 kWh/år

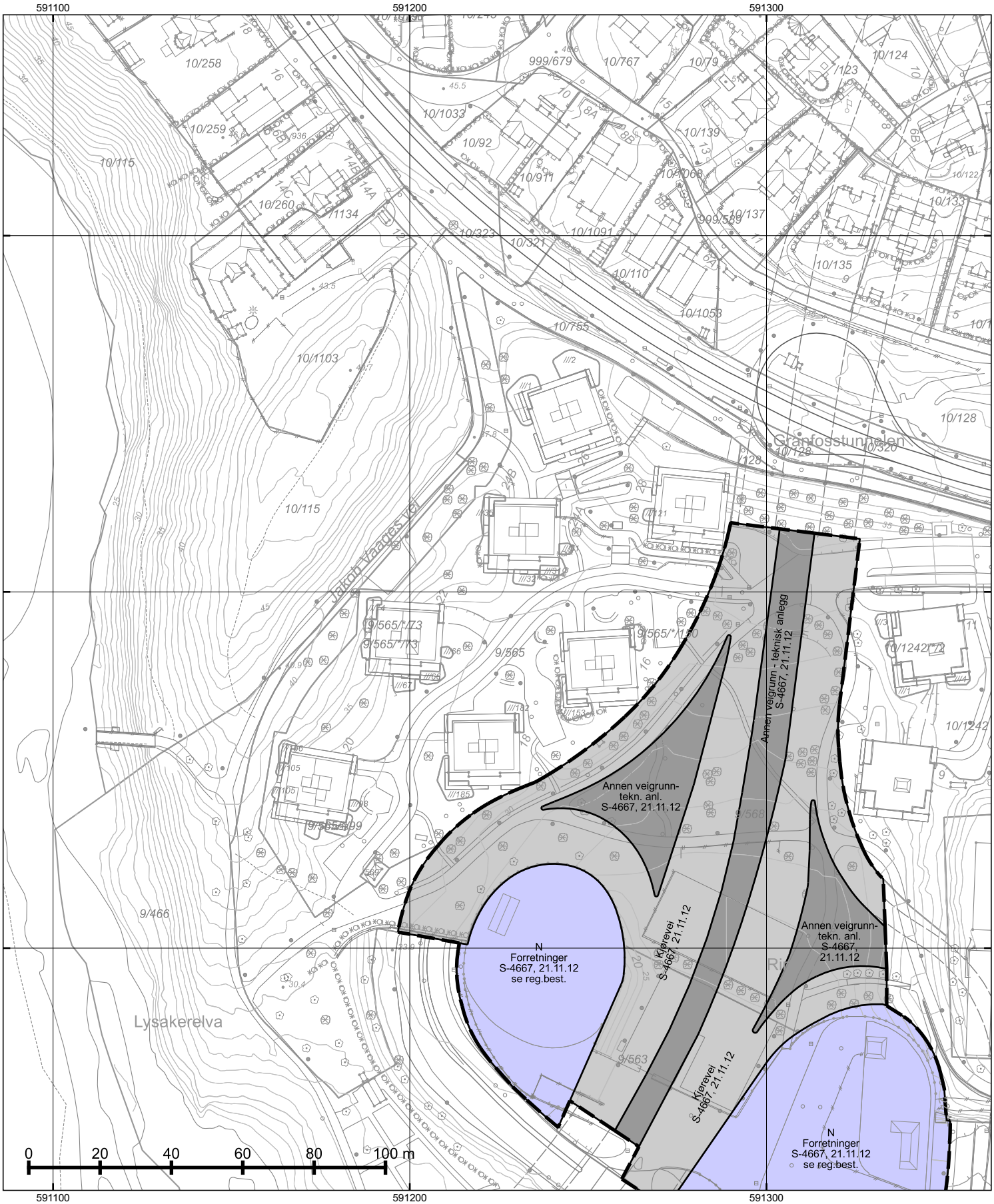
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 353 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 546 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 899 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

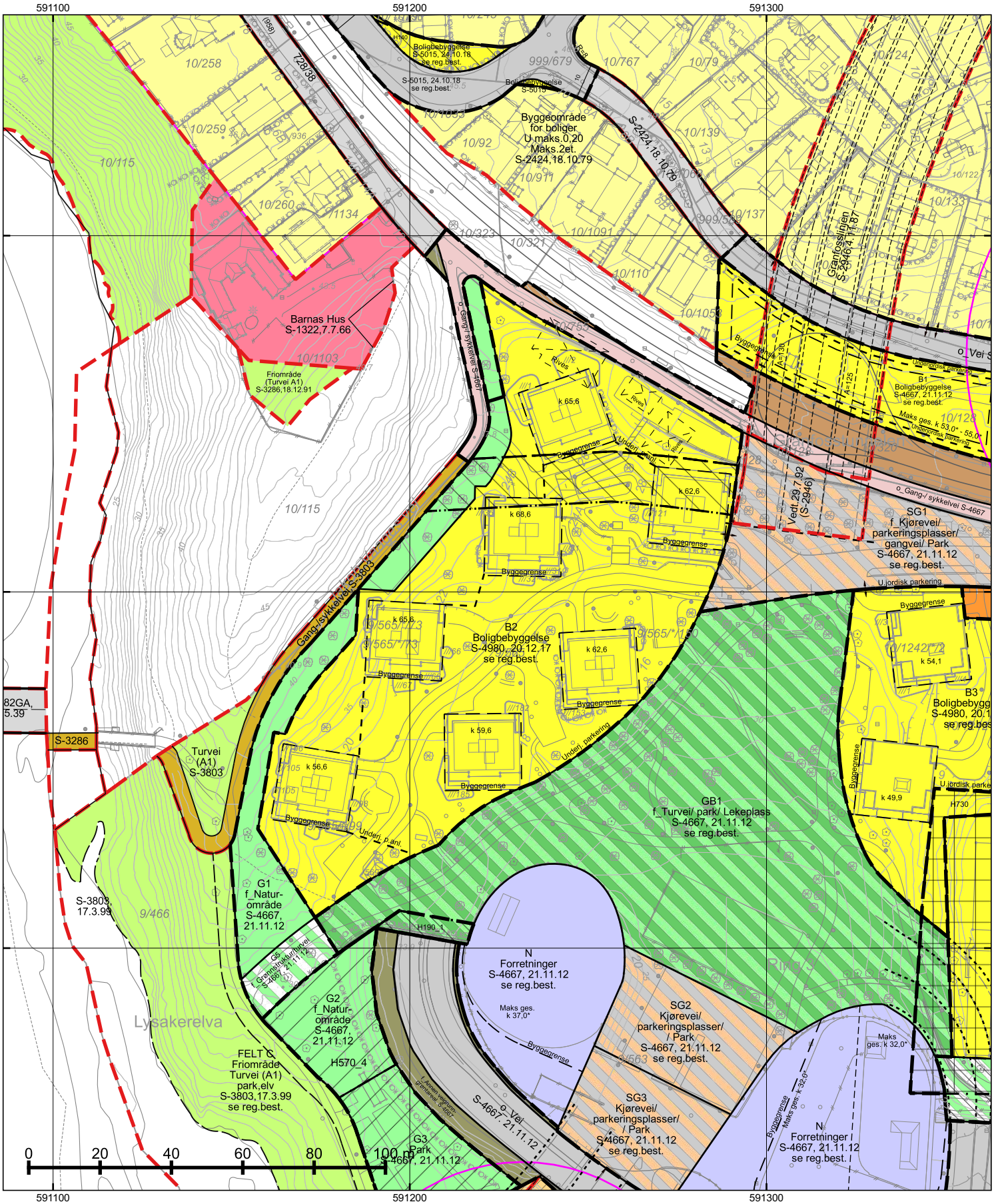
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149947/ 86522522
Adresse: Carl Lundgrens vei 16
Gnr/Bnr: 9/565
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149947/ 86522522
Adresse: Carl Lundgrens vei 16
Gnr/Bnr: 9/565
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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1150 - Forretninger
- 1542 - Avløpsanlegg
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
- 3020 - Naturområde
- 3050 - Park
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

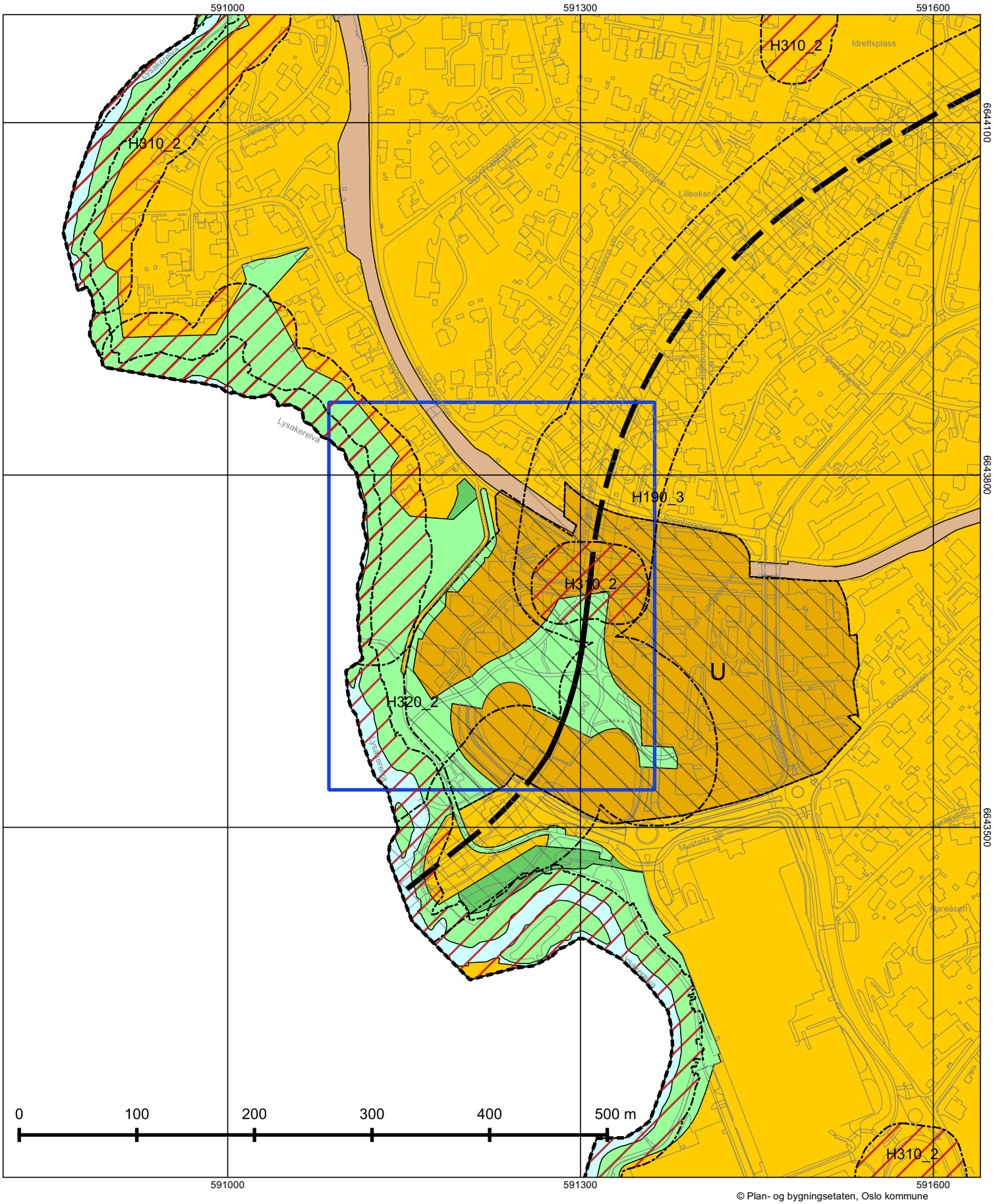
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 961 - Regulert kommunegrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Tunnel
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149947/86522522
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-4980

Detaljregulering for Lilleakerveien 26 m.fl. Bolig/naturområde

Vedtaksdato: 20.12.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201409362

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4980
Vedtaksdato: 20.12.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LILLEAKERVEIEN 26 M.FL. MUSTAD NORD - FELT B2 og B3, og G1B, ALTERNATIV 2, Gnr. 9 Bnr. 529 m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. ONV-201409362-2, datert 27.09.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til: Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse - B2, B3

Grønnstruktur:
- Naturområde - G1B

Hensynssoner:
Andre sikringssoner – VEAS-tunnel - H190
Båndleggingsone - båndlegging etter lov om kulturminner - H730

§ 3 Bebyggelse og anlegg felt B2 og B3

Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal totalt ikke overstige BRA = 26.800 kvm.
Parkering på terreng medregnes i BRA med 18 m2 pr. parkeringsplass.
For boligbebyggelse skal parkeringskjeller med kjøreareal, boder og tekniske rom som har himling lavere enn 0,5 m under ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen ikke medregnes i tillatt BRA.

Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense / regulert høyde og med maksimale gesims-/mønehøyder som vist på plankartet. Parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse i felt B2 og B3 skal plasseres innenfor bestemmelsegrense som vist på plankartet.

For felt B2 skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 2,5 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten tillates kun oppført takoppbygg for heis og trappetårn med et bruksareal inntil 55 m2 (BRA).

Transparente sikkerhetsgjerder på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke med til gesimshøyden.

Utforming
Bebyggelse og anlegg skal sikres en utforming med høy arkitektonisk kvalitet.

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Alle boliger skal ha stille side. Det tillates ikke svalganger.
Uteområdene skal opparbeides parkmessig med bruk av vegetasjon, herunder trær.
Overvann skal håndteres som et synlig estetisk og pedagogisk element i uteanlegget, der det teknisk og sikkerhetsmessig ligger til rette for det.

Krav til uteoppholdsareal og leilighetsfordeling for boliger
Uteoppholdsarealet inkludert balkonger og terrasser skal være minimum 50 % av det totale bruksarealet for boliger i feltene B2 og B3. Det tillates ikke leiligheter under 40 m2. Maksimum 30 % av leilighetene i det enkelte felt skal være 40-50 m2, minimum 45 % av leilighetene skal være 50-80 m2 og minimum 25 % av leilighetene skal være 80 m2 eller større.

Bebyggelsen skal ha flate eller tilnærmet flate tak. Balkonger tillates ikke oppført utenfor byggegrenser.
Øverste etasje skal ha maks 80 % av underliggende etasjes BRA. For bebyggelsen nordøst i felt B3 skal toppetasjen være tilbaketrukket fra gesims mot øst for minimum 2/3 av fasadebredden nærmest Schlägergården, inklusive hjørnet mot sørøst.
Utomhusarealer skal opparbeides parkmessig. Beplantninger, terrengarbeider og oppføring av forstøtningsmurer skal være i samsvar med godkjent utomhusplan.
Utenfor byggegrenser tillates oppført trappe- og rampeforbindelser til garasjeanlegg samt anlegg for renovasjon og ventilasjon.
Bilparkeringsplasser skal i felt B2 og B3 etableres i garasjeanlegg under terreng/bebyggelse som vist med bestemmelsegrense på plankartet. Det tillates etablert 9 parkeringsplasser på terreng for feltene B2 og B3 innenfor felt SG1, tilgrensende felt med referanse til reguleringsplan S-4667.

Dokumentasjonskrav
Før rammetillatelse gis for bebyggelse innenfor 12 m fra kulverter i horisontal - og vertikalplan, skal teknisk prosjektering godkjennes av Statens vegvesen.
Før rammetillatelse gis for garasjekjeller i felt B3 skal teknisk prosjektering godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

§ 4 Avkjørsel

Planområdet, feltene B2 og B3, skal ha avkjørsler til tilgrensende felt SG1 som vist med piler på plankartet og med referanse til reguleringsplan S-4667.

§ 5 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning for det enkelte felt:
Bil: 0,4 - 0,9 p-plasser pr. 100 m2 BRA boligkompleks.
Sykkel: 3 plasser pr. 100 m2 BRA boligkompleks.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

§ 6 Utomhusplan / landskapsplan

6.1 Overordnet landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for felt B2 og B3, skal det innsendes overordnet landskapsplan i målestokk 1:500 som omfatter regulert grønnstruktur i hele planområdet, S-4667. Planen skal vise gammelt og nytt terreng, sammenheng med tilliggende felt, beplantning, gangforbindelser, leke- og rekreasjonsanlegg, støytiltak og overvannshåndtering, vannspeil. Landskapsplanen skal i tillegg redegjøre for naturrestaureringstiltak og vise erstatningslokaliteter for tapt kalktørrenglokalitet. Naturrestaureringsareal(er) skal lokaliseres og etableres i samråd med fagetat og det skal utarbeides oppfølgingsprogram i samråd med fagetat.
Overordnet landskapsplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

6.2 Utomhusplaner / detaljerte landskapsplaner
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for det enkelte felt for den ubebygde del av tomten.
Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak i felles / privat grønnstruktur skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200 for det enkelte felt. Se også § 8.2 vedrørende båndlagte områder.
Utomhusplanen / landskapsplanen skal være i samsvar med overordnet landskapsplan.
Utomhusplanen / landskapsplanen skal vise sammenheng med tilliggende felt, avkjørsler, parkeringsplasser, sykkelparkering, gangveier, turstier, lekeområder, renovasjonsanlegg, nettstasjon og/eller trafoanlegg, uteoppholdsareal med materialbruk, møblering, belysning, evt. bevaringsverdige trær, beplantning, snøopplag, forstøtningsmurer, trapper m.v. Planen skal også vise gammelt og nytt terreng samt håndtering av overvann og nødvendige støyreduserende tiltak.
Utomhusplanen skal i tillegg redegjøre for standplasser for oppstillingsplass for Brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy, brann-/stigebil samt redegjøre for tilgang for renovasjonsbiler til renovasjonsanlegg og returpunkter.
Utomhusplanen / landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Privat / felles grønnstruktur
Felt G1-B skal være felles for felt B2 og B3. Landskapsplan for feltet skal vise hvordan bevaringsverdige trær kan bevares og eventuelt suppleres eller erstattes med nyplantinger, og stille krav til dette. Særskilte naturkvaliteter skal sikres i bygge- og anleggsperioden.
Innenfor feltet, kan etableres oppstillingsplass for Brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy. Anlegget skal dimensjoneres for brannbil/stigebil. Ved ferdigstilt anlegg skal etableres nytt terreng og ny vegetasjon i samsvar med godkjent utomhusplan.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Andre sikringssoner
H190_1: Planer for tekniske anlegg under bakken som kan komme i konflikt med VEAS-tunnelen skal forelegges Vestfjorden Avløpsselskap, VEAS for godkjenning.

8.2 Båndleggingsone
For Arbeiderboligene (H730_1) er området rundt bygningene fredet etter kulturminneloven § 19. Innenfor sonen skal bygg og anlegg bevares. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak.
Eksisterende trær skal bevares. Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes under hensyntagen til tidligere anlegg, i samråd med fagetater. Søknad om rammetillatelse skal definere sikringstiltak i anleggsfasen som er nødvendig for å bevare vegetasjonen slik utomhusplanen forutsetter. Det tillates ikke terrengbearbeidelse eller inngrep i terrenget ut over godkjent utomhusplan/ landskapsplan og ordinært hagearbeid.

H730_1: For området gjelder Byantikvarens dispensasjonsvedtak av 3.2.2012 av (saksnr. 11/1612).
Alle tiltak må utføres i tråd med fredningsbestemmelsene. Tiltak som går utover vanlig vedlikehold, krever dispensasjon fra fredningen i medhold av kulturminneloven § 15a.

§ 9 Miljøkrav

9.1 Støy
Alle boliger skal ha en stille side og tilgang til utearealer med tilfredsstillende støyforhold. Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Støyfaglig utredning som viser hvordan støykravene ivaretas skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse.
Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

9.2 Overvannshåndtering
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak i planområdet tas i bruk. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

9.3 Anleggsfase
Søknad om rammetillatelse skal vise hvordan bevaringsverdig jordsmonn og vegetasjon skal ivaretas og sikres i anleggsfasen.

9.4 Tekniske anlegg og sikkerhet
Ved avbrudd eller ikke avsluttet utbyggingsprosjekt over lang tid skal veikulverter sikres.

9.5 Miljøoppfølgingsprogram

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanen § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til energibruk, utslipp og materialvalg. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt B2 og B3 skal
- Lilleakerveien innenfor planområdet, krysset Lilleakerveien og Sponhoggveien samt krysset Lilleakerveien og Mustads vei, være sikret opparbeidet i samsvar med regulering og byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt B2 og B3 skal
- rampe/Mustads vei være opparbeidet i samsvar med regulering (S-4667) og byggeplan
- torg S3 samt gang- / sykkelveg i planområdet være opparbeidet i samsvar med regulering (S-4667) og byggeplan.
- felt S4 (S-4667) være opparbeidet i samsvar med regulering.
- felt GB1, G4, G5 og gang- og turveiforbindelser (S-4667) være opparbeidet i samsvar med regulering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt B2 skal
- felt G1B samt G1, G2 og G3 (S-4667) være ferdig opparbeidet i samsvar med landskapsplan.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.12.2017, sak 363.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.01.2018

Signy Volden

Signy Volden, bem

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/09581-4	Vida Juul Oftebro	04.11.2025

Adresse: Carl Lundgrens vei 26
Eiendom: 9/565
Ansvarlig søker: HENT AS
Tiltakshaver: LILLEAKER BOLIGUTVIKLING AS

Ferdigattest – Carl Lundgrens vei 16-28

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av syv boligblokker, mottatt 20.10.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Andre forhold

Gang- og turveiforbindelser (S-4667) er opparbeidet i henhold til § 10 annet ledd i reguleringsplan S-4980. Opparbeidelsen er behandlet i byggesak 2025/12151 (tidligere saksnummer 202551005).

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn ble mottatt 28.09.2021.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Vida Juul Oftebro
saksbehandler
enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Jon Erik Reite Bang
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
HENT AS, Kristine Kyrrø

Kopi til:
LILLEAKER BOLIGUTVIKLING AS, ØYVIND ARNTSEN

Carl Lundgrens vei 16

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 202 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km	
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	21 min 1.6 km	
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km	
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km	
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	5 min 3.1 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Lilleaker Linje 13	2 min 0.2 km	
Lilleaker Linje 23, 42, 42N	3 min 0.3 km	
Bjørnsletta Linje 3	12 min 0.9 km	
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.5 km	

BARNEHAGER

Øraker barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.2 km	
Bikuben barnehage (1-5 år) 50 barn	3 min 0.3 km	
Ullern barnehage (1-5 år) 23 barn	4 min 0.3 km	

DAGLIGVARE

Coop Prix Lilleaker	4 min	
Kiwi Lilleaker	4 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

Lilleaker butikksenter	4 min
Apotek 1 Lilleaker	4 min
CC Vest Vinmonopol	7 min

SPORT

Jar skole	8 min
Øraker skole	11 min
Velværelset Treningsstudio	4 min
SATS CC Vest	8 min

«Rolig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

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:
Carl Lundgrens vei 16, 0284 Oslo
Gnr. 9, Bnr. 565, Snr. 165 og Gnr. 9, Bnr. 565, Snr. 208, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250527

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Erik Løvås

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 926 19 781

E-post: erik.lovas@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.
