

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Leopold Mortvedt Nicolaus

Mobil 954 54 241

E-post leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Felleskostn.: Kr 2 998,-
Selger: Per Olav Vaagland
Nada Biberdzic Vaagland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1935
BRA-i/BRA Total 53/56 kvm
Tomtstr.: 2923 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 214, bnr. 50
Snr. 87
Oppdragsnr.: 1007260037

Lys og tiltalende 2R toppleilighet | Balkong med flott utsyn | Peis | V.V. og fyring inkl. i FK

Velkommen til Eilert Sundts gate 48A – en lys og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet mellom Majorstuen og Uranienborg. Boligen ligger høyt og fritt med lite innsyn, og byr på en god planløsning med hyggelige oppholdsrom, peis i stuen og utgang til balkong med flott utsyn. Soverommet vender inn mot rolig og skjermet bakgård, noe som bidrar til en behagelig og tilbaketrukket atmosfære. Her bor du sentralt, samtidig som området oppleves rolig, med kort vei til Bogstadveien, kollektivtransport og et bredt utvalg av servicetilbud.

Høydepunkter:

- Høyt og frittliggende
- Balkong med flott utsyn
- Lite innsyn
- Peis i stuen
- God planløsning
- Soverom mot rolig bakgård
- Bogstadveien i "umiddelbar" nærhet
- Hyggelig bakgård
- Lave felleskostnader
- V.V. og fyring inkl. i FK
- Bod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	72
Ekspedisjonsdokument	77
Byggetegninger	82
Formuesverdi	83
Boliginfo	84
Energiattest	88
Vedtekter	95
Husordensregler	107
Årsmøte 2025	110
Protokoll årsmøte 2025	138
Protokoll styremøte 2026	144
Reguleringskart	152
Nabolagsprofil	156
Budskjema	165

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 56 kvm

TBA: 2 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 53 kvm Entré, bod,bad,soverom og stue/kjøkken

BRA-e: 3 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

5. etasje

2 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen er målt til ca 2,3 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Loft:

Bod med skråtak.

Grunnet skråtak og plassering av vegg er deler av arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Måleverdig areal ble målt til ca 3,2 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2923 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte

internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eilert Sundts gate 48 ligger svært sentralt, men tilbaketrukket mellom Majorstuen og Uranienborg. Her får du alt Bogstadveien har å tilby rett rundt hjørnet, uten støy og bråk fra bylivet. Bogstadveien som er oppgradert, fremstår nå som en attraktiv og moderne handlegate med nye brede fortau og ny belysning.

Majorstuen med Bogstadveien og Hegdehaugsveien har et yrende folkeliv, og et meget stort utvalg av butikker, kafeer, restauranter og utesteder. I umiddelbar nærhet finner du favoritter som Delicatessen, Fyr Bistronomi, Brasserie Blanche, Der Peppern gror og El Camino. Nærområdet huser alt fra de store, rimelige kleskjedene, til de fasjonable moteforretningene som du ikke finner andre steder i byen.

Man kan velge mellom et stort antall dagligvareforretninger i umiddelbar nærhet. Bl.a. Meny, Kiwi og Rema 1000 i tillegg til vinmonopol på Briskeby og i Vakyrien.

I retning Briskeby/Frogner finner du i tillegg Skovveien like i nærheten som har et unikt utvalg av hyggelige kaffebarer og spesialforretninger som Picard, The Juicery, Smoothie Exchange, Mocca kaffebar & Brenneri, m.fl. Fra leiligheten er det kort avstand til Solli Plass, Aker Brygge og sentrum.

Det er også bare 10 min å gå til idylliske Frognerparken med fotballbaner, tennisanlegg og Frognerbadet.

For de som skal studere i byen er det gangavstand til både Blindern, Høyskolen i Oslo og Universitetet. I tillegg tar t-banen deg raskt til BI-Nydalen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Uranienborg skole (1-10 kl.), 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.), 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.), 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.), 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.), 1.2 km
Kristelig gymnasium, 0.6 km
Akademiet videregående skole Oslo, 0.7 km

Skolekrets

Uranienborg skole.

Offentlig kommunikasjon

Trikk: Rosenborg, 0.2 km

Buss: Bogstadveien, 0.3 km

T-Bane: Majorstuen, 0.9 km

Nationaltheatret stasjon, 1.5 km

Oslo S, 4.9 km

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder. Bygning oppført i 1937 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendig fasade med sprekkmurt teglstein.

Yttertak med i trekonstruksjoner i saltaksform. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2016.

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Her får du en hyggelig entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Videre ledes man inn til boligens oppholdsrom, som byr på gode lysforhold og en praktisk planløsning. Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning som skaper en sosial og naturlig flyt mellom sonene, og i stuen bidrar peis til en lun og hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til balkong med flott utsyn og lite innsyn.

Kjøkkenet er praktisk utformet med god skap- og benkeplass, og kjøkkenøya fungerer som en naturlig kombinasjon av arbeidsflate og spiseplass. Soverommet vender inn mot rolig og skjermet bakgård, og har plass til dobbeltseng med tilhørende møblement samt integrert skyvedørsgarderobe. Badet er flislagt og utstyrt med dusjhjørne med glassvegg, servantskap med oppbevaringsplass og gulvvarme. I tillegg disponerer leiligheten loftsbod med gode oppbevaringsmuligheter.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Bad:

Flislagt baderom fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave. Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speil med lysarmatur på vegg over servant. Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri. Gulvmontert toalett.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat og alder. Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Innredning med glatte, folierte fronter. Benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Tekniske installasjoner:

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. Tilluft via spalter i vinduer. Oppvarming via radiatorer og peis. Plastsluk med synlig klemring. Det er ingen synlig membran i sluket. Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone. Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system og noe kobber. Rørstokk er lokalisert i over himling på bad. Interne og synlig avløpsrør i plast. Sikringssskap lokalisert i felles trappegang. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedsikring på 40 A og 3 fordelingskurser

Forhold som har fått TG2:

Utvendig:

Vinduer - Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1989/1988. Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører - Brann og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Døren er utstyrt med kikkehull. Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016. Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Innvendig:

Overflater - Gulv: Flislagt gulv på bad og bod. Ellers tregulv.

Himlinger: Glatte, malte himlingsflater. Downlights på bad. Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,60 m. Downlights er ikke demontert for inspeksjon. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l. Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn - Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene. Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom). Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard. Det påpekes at boligen var møblert ved befaring. Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet. På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt. Stedvis lokale skjevheter.

Andre innvendige forhold - Opplegg til vaskemaskin i bod. Det er ikke montert lekkasjevarsler i området rundt oppvaskmaskinen.

Våtrom:

Overflater vegger og himling - Flissatte vegger. Glatt, malt himlingsflate. Det er montert dør i våtsonen. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Overflater Gulv - Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav. Det er registrert en liten sprekk i flis ved sluk. Stedvis litt manglende fug. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

Sluk, membran og tettesjikt - Plastsluk med synlig klemring. Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Sanitærutstyr og innredning - Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speil med lysarmatur på vegg over servant. Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri. Gulvmontert toalett. Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Ventilasjon - Naturlig avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil i himling. Tilluft via

spalte ved terskel. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende. Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Kjøkken:

Avtrekk - Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare. Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tekninske Installasjoner:

Vannledninger - Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system og noe kobber.

Rørstokk er lokalisert i over himling på bad. Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert. Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt

Ventilasjon - Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. Tilluft via spalte i vindu. En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Andre VVS installasjoner- Radiatorer tilknyttet varmeanlegg. Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje. Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt. Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt

Ingen TG 3.

For mer informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett er inkludert i felleskostnadene

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring Asa, polisenummer 3186320-2.1.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer og peis. Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)

163 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 153 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 155 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 545 000 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 179 999 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

210/35000

Felleskostnader inkluderer

Styrehonorar, forretningsfører, fyring, v.v, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, TV-anlegg/bredbånd, fibernett og vaktmester.

Internett: kr 179,00

Felleskostnader: kr 2 818,50

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 998

Andel fellesgjeld år

2026

Andel fellesformue

Kr 62 999

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Omejerløkken Boligsameie

Organisasjonsnummer

983 627 323

Om sameiet

Sameiets navn er Omejerløkken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.05.1986. Sameiet består av 87 boligseksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 50 i Oslo kommune. Sameiets formål er å ivareta felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommene Hjelmsgate 6, Ulfstengate 1 og Eilert Sundts gate 48 i Oslo. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden vedtatt av Oslo kommune og tinglyst 26.05.1986

Styrets arbeid i 2024:

Det har i perioden vært gjennomført ni styremøter; 13. mai, 28. august, 25. september, 7. november, 8. januar, 22. januar, 5. mars, 9. april og 28. april. I tillegg har styret gjennomført HMS verneunder og kontroll av fellesarealer.

- Det er utført en større og omfattende service av fjernvarmeanlegget. Diverse slitedeler er byttet, og defekt sirkulasjonspumpe er kontrollert og fikset av produsent. Det er i tillegg iverksatt langtidsrens av systemet. Dette vil pågå i flere måneder, og vil sørge for at varmeanlegget fortsetter og gi jevn varme samt redusere risiko for feil da pumpene kan kjøre med lavere motstand.
- Alle brannslukker i fellesarealene er byttet, og det er rømningsveier er merket med selvlysende skilt.
- Alle dører inn til oppganger er skiftet til nye mer moderne dører. De gamle var svært slitt, og krevde kontinuerlige vedlikehold. Det ble samtidig byttet til nytt låsesystem, da det de gamle systemnøkklene var utgått og antall nøkler i omløp ikke lenger var sikkert.
- Det er vært gjort arbeid på felles el-anlegg. Dette arbeidet er gjennomført av Lysaker elektriske.
- Det har vært gjort utført arbeid i flere leiligheter grunnet vannlekkasjer. Dette har vist seg å være lokale hendelser og ikke noe som vi trenger å utforske i hele bygget. Styret har bistått med oppfølging mot forsikringsselskapet
- Det har vært utført større utbedring av bunnledning i Eilert Sundts Gate 48, etter at det ble oppdaget lekkasje inn til nabosameiet. Dette arbeidet er slutført.

For mer informasjon se vedlagt årsrapport.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Årsresultatet for sameiet i 2024 viser et underskudd på kr 338 099.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 214, bruksnummer 50, seksjonsnummer 87 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/214/50/87:

29.02.1860 - Dokumentnr: 924252 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1934 - Dokumentnr: 910659 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1934 - Dokumentnr: 910660 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1935 - Dokumentnr: 990742 - Erklæring/avtale

best om felles gårdsplass
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1935 - Dokumentnr: 990743 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1935 - Dokumentnr: 990744 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1986 - Dokumentnr: 31184 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV VERDITAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2026 - Dokumentnr: 348146 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS
Org.nr: 912 814 017
Elektronisk innsendt

21.05.1986 - Dokumentnr: 30212 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 214 bnr 107 og 353
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1986 - Dokumentnr: 31184 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 210/35000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 87 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et ekspedisjonsdokument fra 1937 i kommunens arkiver. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er omsøkt før 1. januar 1998.

Et ekspedisjonsdokument er et historisk dokument fra eldre byggesaker (særlig slutten av 1800-tallet til tidlig/midten av 1900-tallet) som bekrefter at en byggesak er ekspedert/behandlet i kommunen. Eksempelvis kan et ekspedisjonsdokument være en bekreftelse på at en byggemelding er mottatt, eller at det er gitt tillatelse til bruk. Det gjøres oppmerksom på at ekspedisjonsdokumentet ikke er en ferdigattest, men et arkivdokument som i eldre byggesaker kan være eneste tilgjengelige dokumentasjon på at byggesaken ble ekspedert i kommunen.

Ekspedisjonsdokumentet alene er ikke nødvendigvis en godkjenning på et tiltak, og dokumentet må derfor vurderes ut fra det konkrete innholdet i ekspedisjonsdokumentet, samt opp mot eventuelt andre tilgjengelige byggesaksdokumenter.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.07.1934.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Byggeområde for boliger". Etter reguleringsbestemmelser S-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Endret reguleringsbestemmelse S-2937, vedtatt 01.10.1987.

Pågående byggesaker:

Eilert Sundts gate 52 - bruksendring av bygård til leilighetshotell

Saksnummer: 2002508723

Siste bevegelse: Siste dok. 26.09.2025

Hjelms gate 2 - fasadeendring, innredning og bruksendring av loft, bruksendring av kjeller med ny inngang og tilbygg til boder under terreng

Saksnummer: 202509380

Siste bevegelse: Siste dok. 14.04.2026

Eiendommen er oppført på Gul liste og er kommunalt listeført som bygningslokalitet og enkeltminne, registrert av Byantikvaren i Oslo.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt 0,8% provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Oppdragstaker

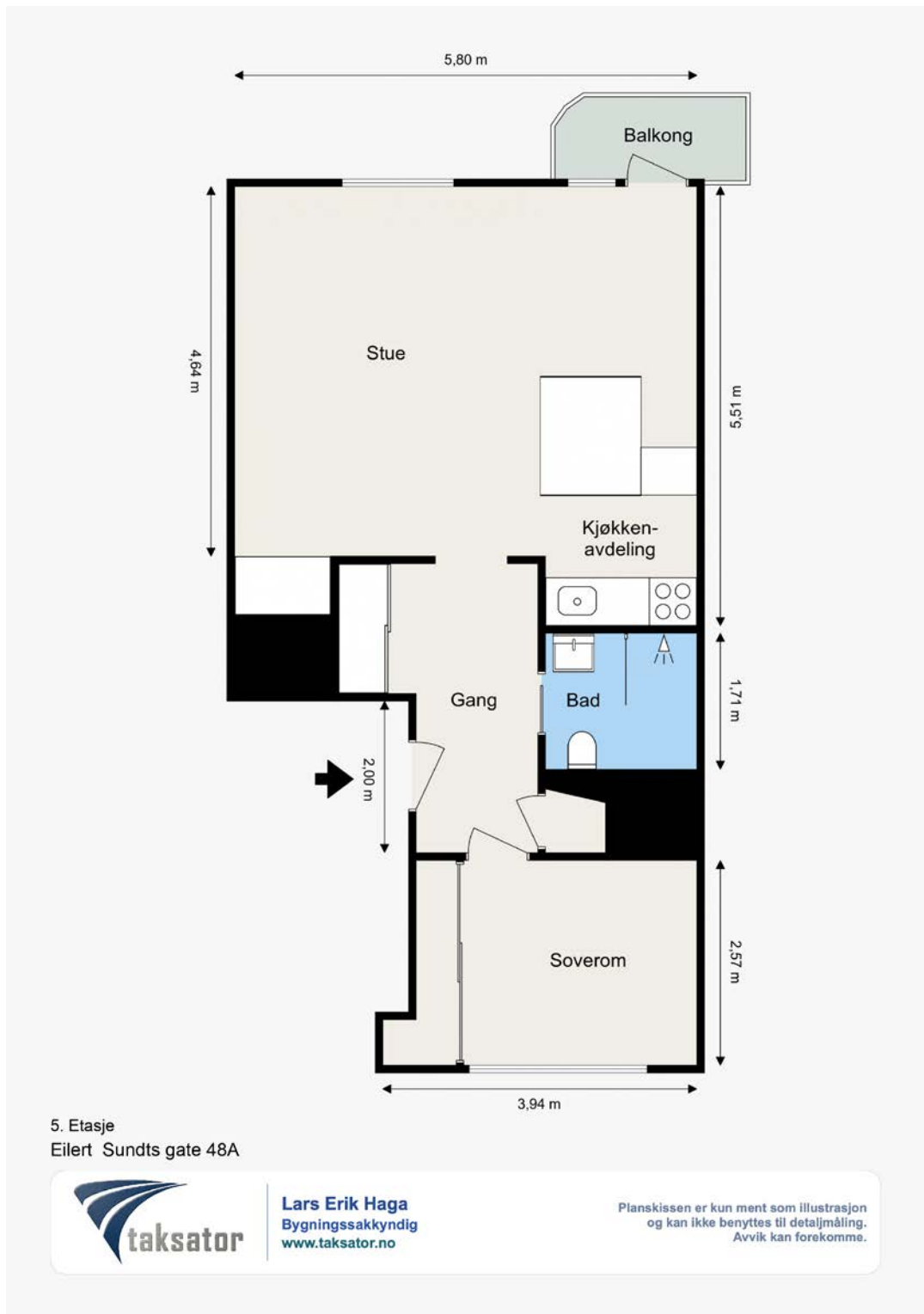
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

13.05.2026







Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







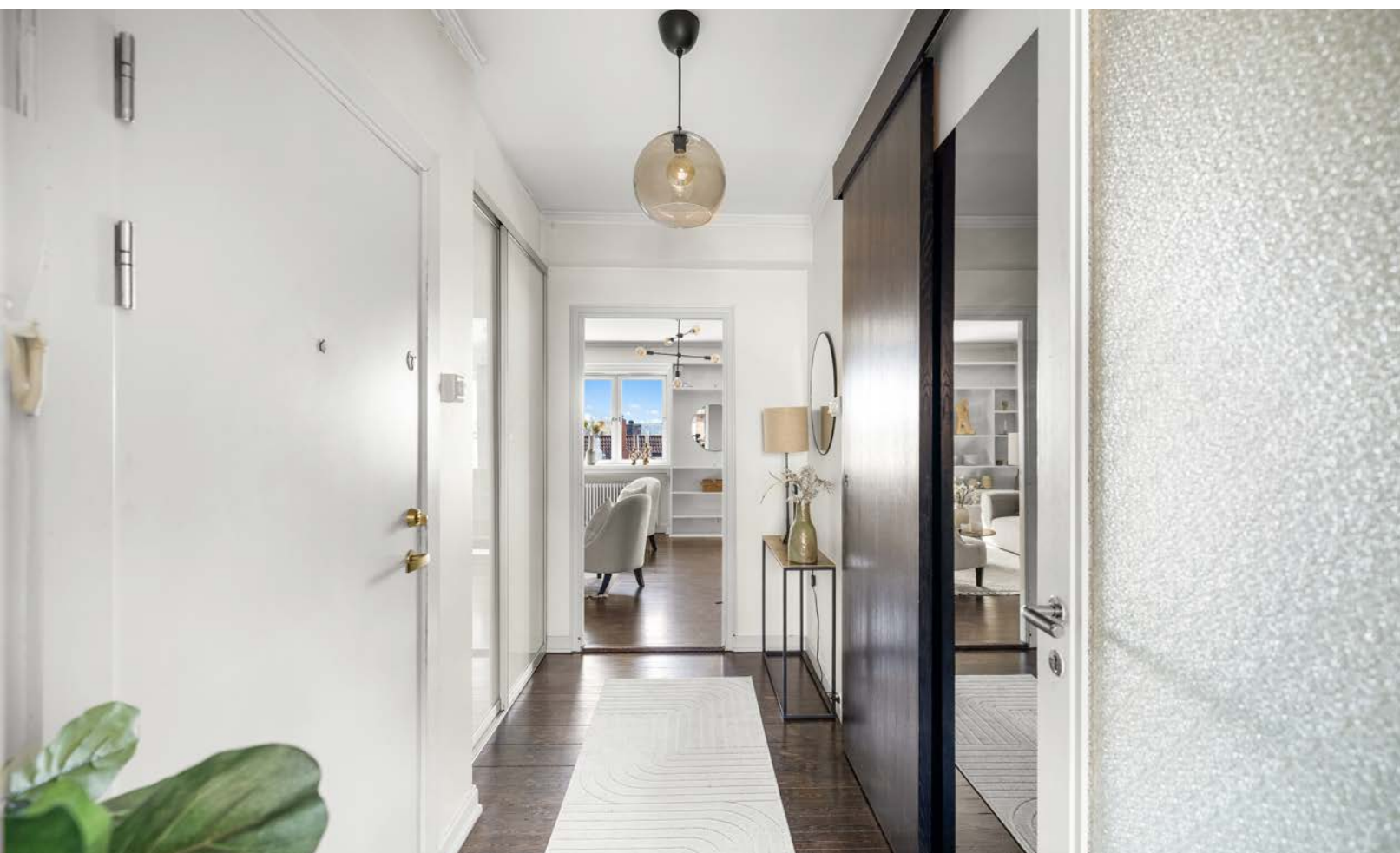




























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Eilert Sundts gate 48A , 0355 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 50, snr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 22030-26142

Eiendomsverdi ref nr: LU1428

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

leh@taksator.no

970 45 940



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via radiatorer og peis.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 2,3 m².
Betongdekke.
Fasade i sprekkmurt teglstein.
Skjermvegg mot nabo.
Rekkverk i stål/aluminium med plater.

Flislagt badrom fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat og alder.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygnings sakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

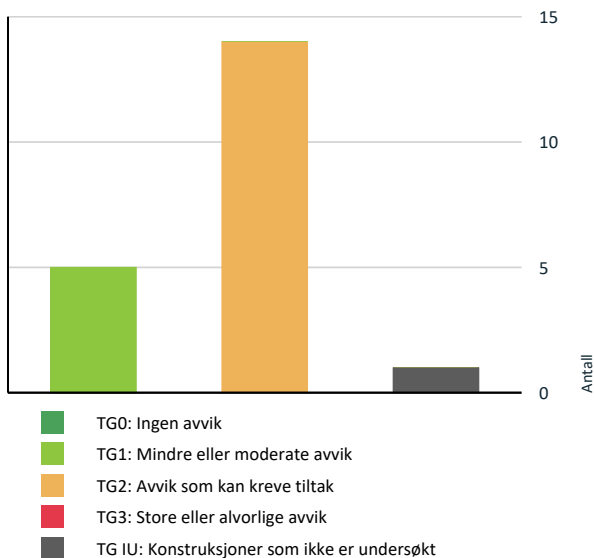
Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beoer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Sammendrag av boligens tilstand

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og
himling [Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og
tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og
innredning [Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 5.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår

1937

Anvendelse

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1989/1988.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterede forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vinduene alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterede forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.

Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016. .

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren subber ved åpning lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det anbefales justering av dørblad og/eller karm, eventuelt kontroll av hengsler og terskel, slik at døren får fri og korrekt bevegelse.

Konsekvens:

Dør som subber kan medføre økt slitasje på dørblad, terskel og overflater. Over tid kan dette føre til redusert funksjon, skader på dørkonstruksjonen og behov for utskifting.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 2,3 m².

Betongdekke.

Fasade i sprekkmurt teglstein.

Skjermvegg mot nabo.

Rekkverk i stål/aluminium med plater.

Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1937 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendig fasade med sprekkmurt teglstein.

Yttertak med i trekonstruksjoner i saltaksform.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Tilstandsrapport

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1937, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse. Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv. Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand. Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon. Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad og bod.
Ellers tregulv

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,60 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis utbedring. Normal slitasje og skader som nødvendigvis utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Tiltak:

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjvheter.

Vurdering av avvik:

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

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 26 mm gjennom hele rommet

Soverom:

Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet.

Største målbare avvik ble målt til ca. 13 mm gjennom hele rommet.

Stedvis gulvknirk.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Murt peis i stuen.
Peisen har en hvitmalt overflate.

Det anbefales det å gjennomføre en jevnlig kontroll av fuger og overflater for å sikre at det ikke oppstår sprekker eller andre skader som kan påvirke sikkerheten og funksjonaliteten.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstillter tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malte innerdører.

Dørene har bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Opplegg til vaskemaskin i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjevarsler i området rundt oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Manglende lekkasjevarsler kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som kan gi økt omfang av fuktskader før tiltak iverksettes.

Tiltak:
Det anbefales å etablere lekkasjevarsler for tidlig deteksjon av vannlekkasjer i området.

VÅTROM

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave.

Baderommet er i behov av fornyelse da det nærmer seg (om et år) å ha overskredet sin forventede levetid på 20 år. Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen. Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Badet kan ha membran- og tettesjiktløsninger som er utført etter datidens praksis og som kan være mangelfulle sett opp mot dagens krav og anbefalinger. Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt belastning og fremskynde behovet for oppgradering.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromsilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert dør i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Dør i våtsone kan være utsatt for fuktpåvirkning.

Tiltak:

Det anbefales at døren og tilhørende terskel overflatebehandles med fuktsikre løsninger tilpasset våtsone, i henhold til gjeldende TEK.

5. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1) I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

2) Det er registrert en liten sprekk i flis ved sluk.

3) Stedvis litt manglende fug.

4) Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

1) Konsekvens:

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ledes ut av baderommet ved lekkasje eller ved større vannmengder enn normalt. Dette øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner ved et eventuelt uhell.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel i henhold til gjeldende TEK. Lokal utbedring kan utføres (innebærer fjerning av fliser ved terskel). Avviket vurderes ikke å kreve akutte tiltak dersom øvrige løsninger fungerer som forutsatt, men bør inngå i planlagt vedlikehold eller rehabilitering.

2)

Konsekvens:

Sprekk i flis ved sluk gir en svakhet i overflaten, og kan føre til at vann lettere trenger ned i underliggende sjikt over tid.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte skadet flis for å opprettholde en mest mulig tett overflate rundt sluket

3)

Konsekvens:

Manglende fug gir åpninger i overflaten hvor vann kan trenge inn, noe som kan føre til økt fuktbelastning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etterfuge aktuelle områder for å sikre en mest mulig tett overflate.

4)

Konsekvens:

Bomlyd i gulvfliser kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Isolert sett medfører dette normalt ikke akutt risiko.

Tiltak:

Omfanget bør følges opp over tid og vurderes i sammenheng med eventuelle sprekker i fliser og fuger. Dersom utvikling observeres, kan lokal utbedring være aktuelt.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring.

Det er ingen synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1) Tettesjiktet (membran) har oversteget halvparten av forventet levetid.

Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

2) Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

1) Konsekvens:

Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Tiltak:

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling. Eventuell eldre slukløsning vurderes samtidig ved fremtidig oppgradering.

Bruk av dusjkabinett vil kunne redusere risikoen for fuktskader frem til baderommet moderniseres.

—

2)

Konsekvens:

Når det mangler dokumentasjon på badets oppbygning og eventuelle senere arbeider, kan kvalitet, materialvalg og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Dette gjelder særlig membran og tettesjikt.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom det er mulig.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blande batteri.

Gulvmontert toalett.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Fuktskjolder og svelling indikerer fuktpåvirkning (ofte som følge av naturlig ventilasjon), og kan medføre redusert levetid på innredningen. Forholdet er primært estetisk på nåværende tidspunkt.

Tiltak:

Skadet innredning bør utbedres eller skiftes ved behov.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

—

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestede målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong).

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent fabrikk og alder.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

—

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med

Tilstandsrapport

fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Konsekvens:

Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inn klima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:

Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system og noe kobber.
Rørstokk er lokalisert i over himling på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

1) Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). 1)

2) Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system (på kjøkken)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1)

Konsekvens:

Når fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk, kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader i himling og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages. Dette øker risikoen for følgeskader og mer omfattende utbedringer.

Tiltak:

Det anbefales å etablere et tett og vanntett fordelskap med synlig, sikker drenering til rom med sluk.

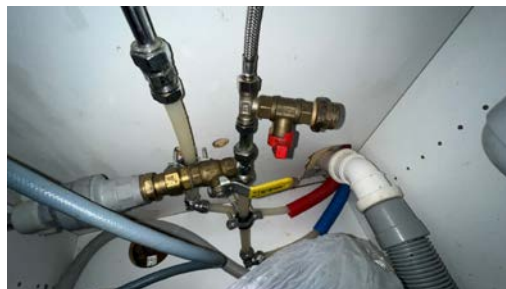
Som et midlertidig tiltak bør lekkasjesensor og/eller vannstoppventil monteres for å redusere risikoen for skade ved lekkasje, i henhold til gjeldende TEK.

2) Konsekvens:

Manglende tettemuffer kan medføre at vann ved lekkasje trenger inn i omkringliggende konstruksjoner uten å oppdages tidlig. Dette øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader ved en eventuell lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å montere tettemuffer i endene av varerørene på rør-i-rør-systemet, slik at gjennomføringer blir tette og eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert tilbake til vannskap (som igjen skal ha overløp til sluk).



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. Tilluft via spalte i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert innelima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

🔧 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på VVS-installasjoner som radiatorer, øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme behov for vedlikehold eller utskifting av enkeltkomponenter.

Tiltak:

Anlegget bør følges opp jevnlig med tanke på lekkasjer og funksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Hovedsikring på 40 A og 3 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Tilstandsrapport

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	53			53	2
Loft (bod)		3		3	
SUM	53	3			2
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bod, bad, soverom, stue/kjøkken		
Loft (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bod, bad, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten ble målt til 52,5 m².

I henhold til avrundingsreglene skal måleverdig areal rundes opp til nærmeste hele kvadratmeter.

Det er imidlertid viktig å presisere at kjøper må belage seg på mindre variasjoner ved en eventuell ny oppmåling, ettersom arealet ligger svært nær grensen som utløser opp- eller nedrunding.

Små forskjeller i målemetode, plassering av laser, eller hvilket punkt det tas utgangspunkt i kan gi avvik ved senere målinger.

Dette vurderes som normale variasjoner innenfor metodens nøyaktighet.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen er målt til ca 2,3 m².

Arealen er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Loft:

Bod med skråtak.

Grunnet skråtak og plassering av vegg er deler av arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Måleverdig areal ble målt til ca 3,2 m².

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Det innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømming.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.

Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.

Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygnings sakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Eilert Sundts gate 48A , 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 50
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Lars Erik Haga Kåsin Leietaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	50		87	2920 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Eilert Sundts gate 48A

Hjemmelshaver

Vaagland Nada Biberdzic, Vaagland Per Olav

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1937 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utvendig fasade med sprekkmurt teglstein.
Yttertak med i trekonstruksjoner i saltaksform.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Per Olav Vaagland

Nada Biberdzic Vaagland

Boligen

Eilert Sundts Gate 48A

0355 Oslo

0301-214/50/0/87

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

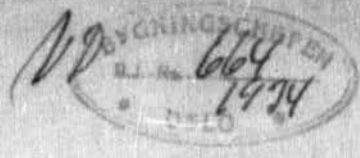
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Eil. Sundtsqt. 48.

J. nr. 664/1934.

Väningshus.

Annuldet
12 Tegning



✓ /

Ekspedisjons-Dokument

angående våningsplan

på matr.-nr. 6 Hjelmsgate, 1 Ulfsteingt. og 48 Eilert Sundts gte

Innlevert 24 april 1934 Attestert 29/4-34

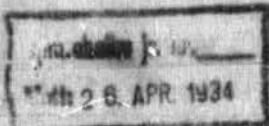
Duplikat sendt beredningsmann

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 24 april 1934

A. Skjelland

Reg. skatton jr. nr. Kjeller 46
Datt 3.0. APR. 1934



Oversendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er inn tegnet på
situasjonsplanen (Bl 1) med blått.

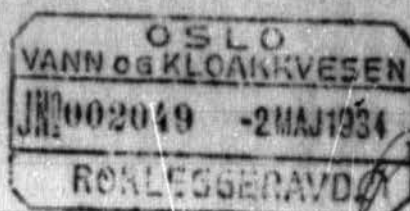
De påhviler matr. nr. 6 Hjelmsgate følgende langlete
refusjonsbeløp: Kr. 1544,90 i anledning av ekspropriasjon
av grunn til Prof. Dahls gates regulering. Dette beløp
forfaldte ved nybebyggelse. Videre kr. 5229,50 for
grunnoverveier til Eilert Sundts gates regulering.
Beløpet forfaldte ved nybebyggelse.
Og endelig kr. 5892,86 i anledning gaterarbeidelse.

16/5-35
Zumberhelt

Oslo 29/4-1934

M/B

Hjelms gate 6
Opm.chefens eksp. av 28/4 34.



Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Ulfstens gate er regulert 6,0 m. bred med 4 m. og 5 m. tilbaketrukket byggelinje henholdsvis på sydvest- og nordøstsiden.

Hjelms gate er regulert 10 m. bred med 8 m. tilbaketrukket byggelinje på nordvestsiden.

Eilert Sundts gate er regulert ca. 14,7 m. bred med en utvidelse av inntil ca. 22 m. mot Professor Dahls gate.

Mot Eilert Sundts gate og Professor Dahls gate er arrangert et 5 m. bredt rampeoppbygg med et tredelt trappeløp på hver side.

Den regulerte høide for Hjelms gate er ved Bogstadveiens regulerte vestside kote 50,90. Herfra stiger gaten mot sydvest med 1:27,5 etter midtlinjen til kote 51,90. Den resterende del av denne gate samt Ulfstens gate og rampen mot Eilert Sundts gate er beliggende horisontalt på kote 51,90.

For Eilert Sundts gate forøvrig henvises til de bestående kantstenssider.

Fortågstigningen i Hjelms gate er 6 cm. og i Eilert Sundts gate 10 cm.

For eiendommen blev der i reguleringsrådets møte 6/2 1934 vedtatt byggevedtekter for gesimshøidene, av hvilke gjenpart vedlegges. Disse vedtekter er ennå ikke stadfestet av arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen den 1/5 1934.

M. N. N.

O. N.

3

J.nr. 2049/1934. Matr.nr. 6 Hjelms gate.

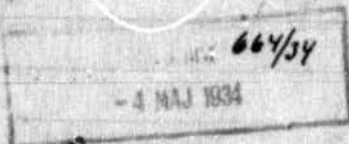
Oversendes herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvenes høider på kote + 48,50 og høiereliggende approberes på betingelse av at eiendommens kloakkuttrekk føres til Eilert Sundts gate.

Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.

Med henavn til ledningers størrelse og arrangement forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser, når anmeldelse fra autorisert rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 3. mai 1934.



Arvid

[Signature]

Samvordis Oslo Selesråd.

Oslo, 5/5. 34

Okunagut

GM/VV.

Ad: 6 Hjelmsgate, jnr. 715/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Selesrådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens §§ 74¹ og 104^{5,6} anbefales innvilget.

Varme- og ventilasjonsanlegg må anmeldes forinnen støpningsarbeidene påbegynnes. ~~Eksempel~~

Der må redegjøres nærmere for arrangement til fjernelse av søppel og avfall.

Kjellerbodene må avdelingsvis adskilles fra fyrhus og bryggerhus og hver avdeling gis avtrekk til pipe og frisklufttilførsel direkte.

Regler for innredning av W.C. rum må følges.

Forøvrig henholder man sig til bygningslovens bestemmelser og forskrifter."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 16. mai 1934.

Efter bemyndigelse



Oslo 15/5-34
O. M. A. S.

4

GM/VW.

Ad: 6 Hjelmsgate, inr. 762/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Ad: bl. 15-19.

Intet å bemerke, idet man henholder sig til påtegning av 16/5 d.å.

Oslo helsestyre den 28. mai 1934.

Efter bemyndigelse

29 MAJ 1934

O. M. A. S.

H. M. A. S.

Bl. 22 for fra Rdm II
" 23

V. A. d. til innstilling
Oslo 30/5-34
O. M. A. S.

Bl. 24/26 Protesten

Fasaderådet har i møte 10^{de} d. besluttet:
"Søkefals godkjent. Der må anbringes naturstens
søkel." Der må ikke stans med veidrefse redegjøres for
terrasse- og søkelmur mot reiset ferdig og

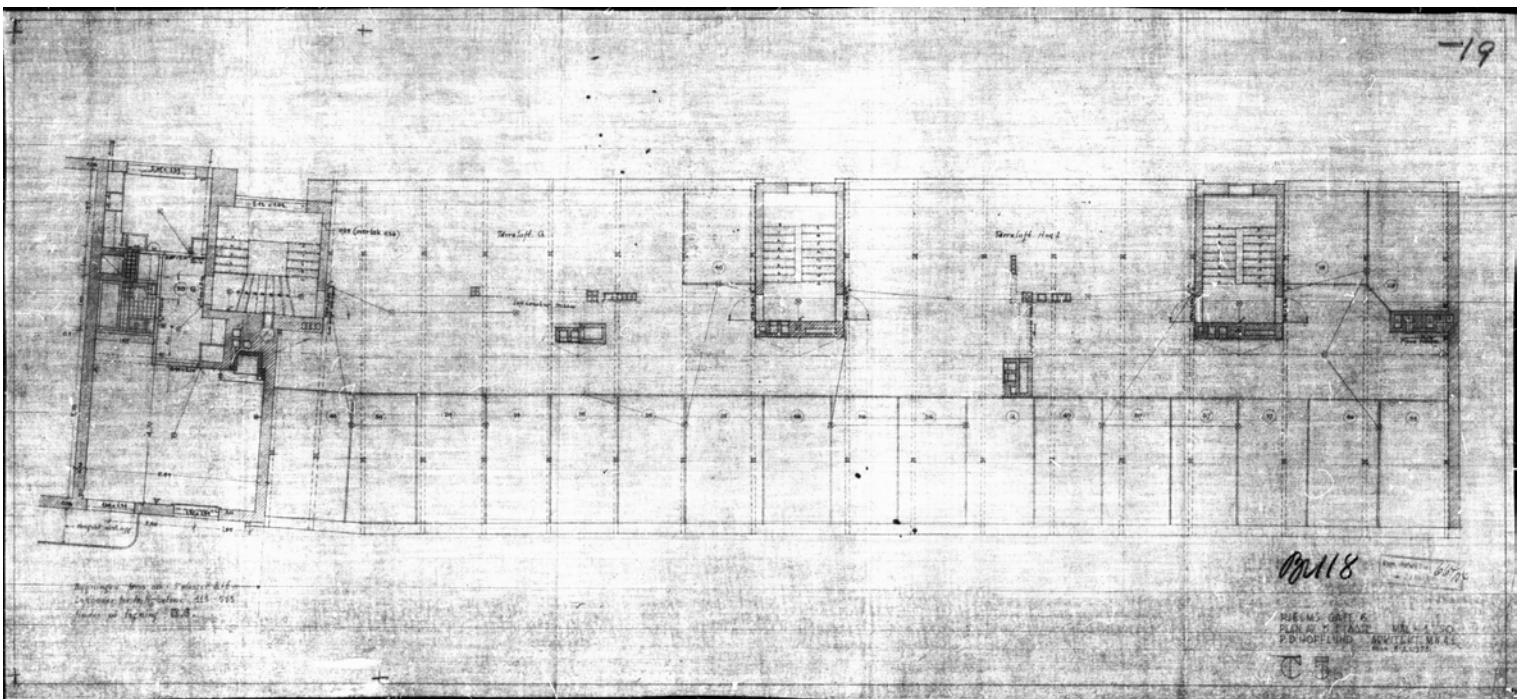
Oslo 1/6-34

H. Skilleland

O. M. A. S.

Venlig hilsning fra

Bl. 27 Protest fra Jørgen Jacobsen
" 28/29 Protesten





Skatteetaten

Dato
16.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FREDRIK WOLD
Sørengkaia 106 H0205
0194 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 214 Bnr 50 Fnr 0 Snr 87

Eiendommens adresse:

Eilert Sundts gate 48A, 0355 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 545 000
Som sekundærbolig: kr 6 179 999

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Hedda Tengedal Johnsen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: hedda.tengedal.johnsen@aktiv.no

Deres ref.: 1007260037 . Vår ref.: 7268-1-87

Dato: 17.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Omejerløkken Boligsameie
Organisasjonsnr: 983627323
Seksjonseier: Vaagland, Per Olav
Medeier: Vaagland, Nada Biberdzic
Leilighetsnummer: 87
Adresse: Eilert Sundts Gate 48 A, 0355 OSLO
Seksjonsnummer: 87
Gnr. 214
Bnr. 50

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 3186320-2.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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.

Kjøper vil bli fakturert for innflyttingsgebyr kr 1.000,- + 94,- (Dekker oppdatering av porttelefon og navneskilt). Fakturaen sendes kjøper Kun privatpersoner kan være seksjonseiere (se vedtektenes pkt 2.1). Styret ønsker kontaktinfo til kjøper, mobil og e-postadresse. Kun gateparkering. Sameiet har inngått avtale om OBOS nøkkel

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94927017746
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,34%
Restsaldo	894 583,00
Innfrielsesdato:	01.06.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 997,50,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	179,00	
Felleskostnader	2 818,50	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 034,-
Fradragsberettigede kostnader:	16,-
Annen formue:	62 999,-
Gjeld:	189,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94927017746
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Kyvik Storesund pr. e-post: silje.kyvik.storesund@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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Kari Bryge Ødegården, e-post: omejerlokken@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

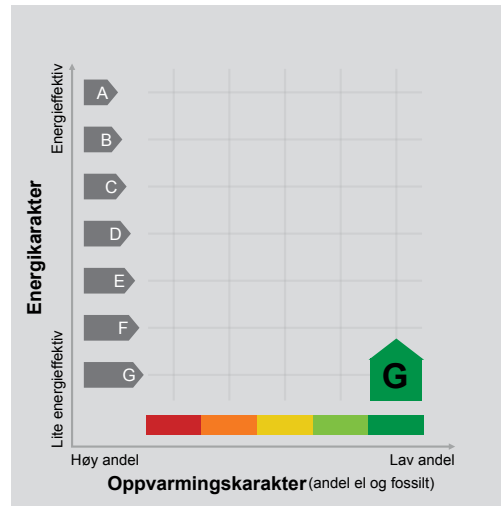
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Adresse	Eilert Sundts gate 48A
Postnummer	0355
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	87
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80514158
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-234362
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

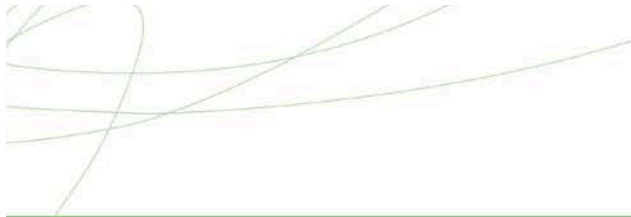
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1934

Bygningsmateriale:

BRA: 72

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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 energimerkeordningen. 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>)

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.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Eilert Sundts gate 48A	80514158	H0501	87	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1934

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	19 m ²
Areal tak	72 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²
Oppvarmet BRA	72 m ²
Totalt BRA	72 m ²
Oppvarmet luftvolum	172 m ³
U-verdi for yttervegger	0,80 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,56 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	198,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
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/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.4.2019

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	164,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	2,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	235,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19 338 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	270,46 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 359 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	270,46 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 338 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 426 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	14 912 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19 338 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,8 %
--------------------------------------	--------

VEDTEKTER

for

Omejerløkken Boligsameie org. nr. 983 627 323

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 27. mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 28. april 1986.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Omejerløkken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.05.1986.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 87 boligseksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 50 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

(4) Formål

Sameiets formål er å ivareta felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommene Hjelmgate 6, Ulfstengate 1 og Eilert Sundtsgate 48 i Oslo.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden vedtatt av Oslo kommune og tinglyst 26.05.1986 (Seksjoneringsbegjæringen).

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske

personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Seksjonseier er til enhver tid ansvarlig for at de som bor i seksjonen er kjent med, og følger, husordensreglene og vedtektene for sameiet.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

I tillegg betales det et gebyr til sameiet av ny eier på kr. 1000 for oppdatering av porttelefon, postkasseskilt og skilt til entrédør.

Til dekke av sameiets administrasjon av leieforhold vil utleier belastes med kr. 1.000 for hvert nye leieforhold som inngås.

Eieren pålegges å sørge for at porttelefon, postkasse og entredør forsynes med skilt med leietakers etternavn. Nye navneskilt skal rekvireres fra portner.

(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.

(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 Sameiet har ikke egne parkeringsplasser. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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 radiatorer, vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk. Seksjonseier er ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte).

(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 insekter 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) Bytte av ildsted skal meldes skriftlig til brannvesenet, med kopi til styret.

(12) Eiere av seksjoner med balkonger er ansvarlig for innvendig vedlikehold og renhold av balkonger slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter, kan styret gjennomføre og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger i denne forbindelse.

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

(14) Alle vesentlige ombygginger av seksjoner som kan påvirke sameiets infrastruktur skal godkjennes av styret

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

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk 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, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens 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 tvangsfullbyrdsloven 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 minst fire andre medlemmer. Det kan velges to medlemmer til valgkomité. To av styrets medlemmer velges første år, mens de øvrige styremedlemmene velges påfølgende år.

(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. Styret kan meddele fullmakt.

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
- valg av revisor
- Budsjett legges frem til årsmøtets orientering

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 stede 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.

(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, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 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.

11-2 Generelle plikter

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

11-3 Individuell innfrielse av fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor

fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette (vedtatt på årsmøte 2019, avtalen er tiltenkt en varighet på 1 år).

OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE HUSORDENSREGLER

- 1 -

Eierne plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

- 2 Utleie -

Utleieforhold må rapporteres skriftlig til styret eller forretningsfører. Rapporten skal omfatte samtlige leietakers fulle navn, telefonnummer, e-post adresse og informasjon om leieforholdets varighet.

Eieren pålegges å gjøre leietakere kjent med husordensreglene.

Eieren pålegges å sørge for at porttelefon, postkasse og entredør forsynes med skilt med leietakers etternavn. Nye navneskilt skal rekvireres fra portner. Til dekke av sameiets administrasjon av leieforhold vil utleier belastes med kr. 1.000 for hvert nye leieforhold som inngås.

- 3 Almennelige ordensregler -

Porttelefon og postkasse skal ha standardskilt med beboers etternavn. Se -2-. Ingen må sette fra seg ski, kjelker, sykler, barnevogner eller noe som kan være til hinder ved en evt. evakuering (se branninstruks) i kjellerganger, oppganger eller på loftene.

Sykelstativene må brukes kun til sykler i bruk. Sykler som ikke er i bruk må oppbevares i kjellerbod eller merket sykkelrom. Annen hensetning er ikke tillatt.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område, bortsett fra kort tid for av- og pålesing. Kjøretøy skal ikke under noen omstendighet parkeres slik at de hindrer adkomst for søppeltømming eller utrykningskjøretøy, og borttauing for eiers regning vil da kunne iverksettes uten varsel. Ved behov for lengre opphold skal dette formelt avtales med portner.

Foreldre er ansvarlige for enhver skade, hærverk eller ulempe som deres barn volder.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy, sengeklær eller tepper. I bruk av balkonger skal det tas hensyn til naboene, spesielt ved aktiviteter som kan være til sjenanse som røyking, musikk, risting av tøy og lignende. Elektriske- og gass griller tillates brukt på balkongene. Brannfarlige gasser (propan etc) skal ikke lagres på loft eller kjeller. De samme gjelder tomme propanflasker.

Loft, kjeller, utgangsdører og porter skal alltid være låst.

Oppbevaring av matvarer som kan tiltrekke skadedyr skal ikke lagres på kjeller, loft eller hensettes på uteområdene.

Loft, kjeller og andre fellesområder skal ikke brukes som lagerplass for private eiendeler eller annet. Styret eller portner kan, etter skriftlig søknad, for et begrenset tidsrom innvilge dispensasjon for

lagring av på fellesområder. Eiendelene skal da tydelig merkes med dispensasjon som angir eier, kontaklinformasjon og tidsrom.

Eiendeler som hensettes på fellesområder vil bli fjernet uten varsel og for eiers regning, se pkt. 9.

- 4 Regler om ro i leiligheten -

Det skal alltid være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Vis hensyn. Naboene skal varsles om støyende arbeid og fester. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

Det skal gis nabovarsel minimum 1 uke før igangsetting av støyende arbeid, fest og selskap o.a. som kan gi lydgjennomslag til naboer.

- 5 Avfall -

Avfall skal kastes i søppelkassene i gården. Avfall som ikke får plass må ikke settes på utsiden. Det er strengt forbudt å benytte søppelsjaktene i oppgangene.

Spesialavfall og ting som ikke går i søppelbilen må tas hånd om av beboerne selv. Som spesialavfall regnes blant annet: Varm aske, olje, maling, kjemikalier og bilbatterier. Benytt returordningen for disse produktene. Søppel som hensettes utenfor søppelkassene vil bli fjernet for eiers regning, se pkt. 9.

- 6 Vaskeri og tørkeplasser -

Instruks for bruk av vasker og maskiner må følges. Vasketidene er: Hverdager kl. 08:00 - 22:00. Lørdager og søndager kl 08:00 – 20:00.

- 7 Bad, WC, ledninger, kjøkkenvifter, lufting, lys -

Uregelmessigheter ved kraner, bad, klosett og radiatorer etc. skal omgående repareres. Ting som kan forårsake tilstopping må ikke kastes i klosettet.

Rom som ikke oppvarmes må ha radiatoren i stilling "X" for å hindre frost.

Dobbeltvinduer skal være innsatt fra fyringen begynner om høsten og må ikke fjernes før den er avsluttet om våren.

Radiatorne skal luftes jevnlig når fyringen begynner og til den avsluttes og for øvrig ved behov. Lekkasje må meldes snarest!

Kjøkkenvifter må ha kullfilter. Avsug må ikke kobles til pipeløp eller luftkanaler.

Lufting av leiligheter må ikke skje ut til oppgang.

Kjellerboder og loft må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold. Rengjøring av vinduer i kjellerboder påhviler de respektive eiere.

Bruk av bart lys og røyking i kjeller og på loft er på det strengeste forbudt.

- 8 Husdyr –

Det må ikke legges ut mat til dyr og fugler.

-9 Sanksjonsmuligheter –

Dersom avfall plasseres utenfor søppelcontainere, ref. pkt 6, eller eiendeler avsettes på fellesområder uten dispensasjon ref. pkt.3 vil dette fjernes. Det vil da påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 1.000 i tillegg til kostnader knyttet til fjerning. Seksjonseiere som leier ut sine enheter hefter for sine leietakere.

- 10 Eiers rettigheter og plikter -

Det vises for øvrig til eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og branninstruks for sameiet.

- 11 -

Disse husordensreglene er revidert og godkjent i ordinært årsmøte den 27. mars 2019.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7268

OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 21:00 og lukker 29. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7268>

Det holdes også et frivillig møte 22. mai kl. 18:00 , Uranienborg Menighetshus.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Håndtering av portnerboligen
8. Valgkomité
9. Valg av medlemmer til valgkomiteen
10. Nytt punkt i husordensreglene

Med vennlig hilsen,
Styret i OMEJERLØKKEN 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.

Styrets innstilling

Vi foreslår at styrets leder, Martin Eide, leder møtet.

Forslag til vedtak

Martin Eide er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Møller Jensen og Bjørn Erik Sandnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180.000 i henhold til Obos anbefaling. I tillegg foreslås en engangssum på kr 15.000 for ekstraordinært arbeid for vara. Totalt kr 195.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 195.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kari Bryge Ødegården

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Nordvoll
- Må avklares under årsmøtet .

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Må avklares under årsmøtet .
- Maria Helseth Greve

Sak 7

Håndtering av portnerboligen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Portnerboligen har tidligere vært bebodd av portner som samtidig utførte oppgaver i sameiet. Etter at portneren flyttet for ett år siden, engasjerte vi et eksternt vaktmesterselskap for å håndtere de praktiske oppgavene. Leiligheten ble da leid ut på vanlig måte.

I dag har sameiet følgende ordninger:

- Leiligheten leies ut for 14.000 kr/mnd.
- Vi har en avtale med et eksternt vaktmesterselskap som koster ca. 11.250 kr/mnd
- Vask av oppganger, som tidligere ble utført av portner, koster oss 8.250 kr/mnd.

Alternativ 1: Fortsette som i dag med eksternt vaktmesterselskap og utleie av leiligheten.

- Inntekter: Leieinntekter: 14.000 kr/mnd (168.000 kr/år)
- Kostnader: Ekstern vaktmester: 11.250 kr/mnd (135.000 kr/år) Vask av oppganger: 8.250 kr/mnd (99.000 kr/år)
Totale kostnader: 234.000 kr/år
- Netto resultat: Inntekter (leie) - Kostnader (vaktmester og vask): 168.000 kr - 234.000 kr = -66.000 kr/år

Alternativ 2: Fortsette med eksternt vaktmesterselskap og selge leiligheten.

- Inntekter fra salg: 5,8 millioner kroner
- Kostnader: Ekstern vaktmester: 11.250 kr/mnd (135.000 kr/år) Vask av oppganger: 8.250 kr/mnd (99.000 kr/år)
Totale kostnader: 234.000 kr/år
- Netto resultat: Ingen leieinntekter, men en engangsinntekt på 5,8 millioner fra salget. Årlige driftskostnader vil forbli på 234.000 kr.

Alternativ 3: Gå tilbake til opprinnelig løsning med portner boende i leiligheten.

- Inntekter: Ingen leieinntekter.
- Kostnader: Portner: Kostnaden for portner som bodde i leiligheten og utførte oppgavene ble tidligere beregnet til 250.000 kr/år, inkludert gratis bolig, vask (9.000 kr/mnd), og skattekompensasjon (5.000 kr/mnd).
- Netto resultat: Årlige kostnader: 250.000 kr/år

Dersom ingen av alternativene oppnår to tredjedels flertall, vil de to alternativene med flest stemmer bli lagt frem til ny avstemming.

Styrets innstilling

Alternativ 2: Fortsette med eksternt vaktmesterselskap og selge leiligheten.

Styret mener at dette er den beste løsningen, basert på erfaringer gjort igjennom det siste året. Vi har dokumentert et vedlikeholdsetterslep som vil medføre behov for større investeringer, et salg av portner boligen vil redusere egenandel til den enkelte seksjonseier. Mye av vedlikeholdsinvesteringene som gjøres nå kommer fremtidige seksjonseiere til gode, derfor er det rimelig at ikke hele den økonomiske byrden faller på nåværende seksjonseiere.

Å ha en ansatt i 2025 innebærer et mye større arbeidsgiveransvar enn tidligere, vi nevner medarbeidersamtaler, forsikring, pensjon, arbeidsgiveravgift og risikovurdering av arbeidsoppgaver. Ved langtidssykemelding er vi som arbeidsgiver nødt til å finne en vikar. Ved bruk av vaktmesterfirma er de ansvarlige for at vi til en hver tid er dekket etter avtalen.

En vaktmesteravtale er mer fleksibel både ved at vi kan legge til og trekke fra oppgaver, vi kan også bytte leverandør, mens ved en ansettelse er vi mer bundet.

Forslag til vedtak 1

Alternativ 1: Fortsette som i dag med eksternt vaktmesterselskap og utleie av leiligheten.

Forslag til vedtak 2

Alternativ 2: Fortsette med eksternt vaktmesterselskap og selge leiligheten.

Forslag til vedtak 3

Alternativ 3: Gå tilbake til opprinnelig løsning med portner boende i leiligheten.

Vedlegg

2. Portnerbolig alternativer (1).pdf

Sak 8

Valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at det etableres en valgkomité som skal finne passende kandidater til de ulike styrevervene. Valgkomitéen er et demokratisk verktøy som bidrar til en ansvarlig og effektiv styring av boligsameiet.

Valgkomitéens hovedmål er å foreslå kompetente personer som kan bidra til en vellykket drift av boligsameiet.

Forslagene til kandidater og valgkomitéens anbefalinger presenteres på årsmøtet.

Styrets innstilling

Omejerløkken Boligsameie skal ha en valgkomité bestående av to seksjonseiere som er uavhengige av styret og har kompetanse som er relevant for å vurdere kandidatenes egnethet.

Valgkomitéens medlemmer blir valgt for to år og de kan ta gjenvalg.

Forslag til vedtak

Det opprettes valgkomité i Omejerløkken Boligsameie.

Sak 9

Valg av medlemmer til valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Avklares under årsmøtet .
 - Avklares under årsmøtet ..
-

Sak 10

Nytt punkt i husordensreglene

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

En gruppe beboere har fremmet forslag om å få inn et punkt i husordensreglene som omhandler oppussing og særlig støyende arbeid. På bakgrunn av dette har styret utarbeidet følgende:

Forslag 1:

1 Varslingsplikt

Den som skal pusse opp har plikt til å varsle naboene i god tid, minst én uke før arbeidet starter. Varselet skal inneholde:

- Tidspunkt for oppstart og planlagt fremdrift.
- Telefonnummer til både eier og tilgjengelig kontaktperson hos den som utfører arbeidet.
- En støyplan som angir når det vil forekomme særlig støyende arbeid (boring, hamring, saging, osv.), i hvilke perioder dette skjer, og omtrent hvor lenge det vil vare.

Dersom det skjer vesentlige endringer i fremdriftsplanen, skal støyplanen oppdateres og sendes ut på nytt med minst én ukes varsel.

2 Tid

Hamring, boring og annet støyende arbeid er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og kl. 18:00 på lørdager. Vedvarende særlig støyende arbeid i forbindelse med oppussing/renovering er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

3 Bruk av fellesarealer i forbindelse med oppussing

Seksjonseier som pusser opp plikter å påse at støv, avfall og annet bygningsmateriale ikke etterlates i

fellesarealene, da dette kan utgjøre både en brannfare og en ulempe for øvrige beboere. Beplantning i fellesarealene skal spesielt tas hensyn til.

Porter og utgangsdører skal holdes lukket i de periodene oppussingsarbeidet pågår, for å ivareta sikkerhet og hindre spredning av støv og støy.

.....

Forslag 2: Forslagstillerne ønsker å endre og utdype ordlyden i punkt 2 Tid til følgende:

2 Tid

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Hamring, boring og oppussingsarbeid er dessuten ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og kl. 18:00 på lørdager. Særlig støyende arbeid (som vedvarende boring, riving, pigging og hamring i betongvegger) er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 mandag-fredag.

Søndager og offentlige fri- og høytidsdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter. (Dette gjelder også Julaften, nyttårsaften, påskeaften og pinseaften.)

Styrets innstilling

Styret er positive til å få inn et punkt om oppussing og støy i husordensreglene, men vi fastholder vår forenklede ordlyd i punkt 2 Tid.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nytt punkt i husordensreglene
- Mot Nytt punkt i husordensreglene

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets ordlyd

2. Forslagstillernes ordlyd

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det har i perioden vært gjennomført ni styremøter; 13. mai, 28. august, 25. september, 7. november, 8. januar, 22. januar, 5. mars, 9. april og 28. april. I tillegg har styret gjennomført HMS vernerunder og kontroll av fellesarealer.

Styrets leder er hovedkontakt opp mot forretningsfører OBOS. Økonomiansvarlig og et styremedlem alle fakturaer i OBOS nettportal «styrerrommet.no». Vibbo er sameiets primære kommunikasjonskanal og informasjonskilde, og fungerer som sameiets egen hjemmeside. Her formidler styret viktig informasjon til beboerne på ett sted. Beboerne kan også engasjere seg og legge ut beskjeder på Vibbo. Det kan være alt fra å sende ut nabovarsel, til å spørre om hjelp, eller invitere til luking i bakgården.

Vi opprettholder facebook-gruppen da mange beboere foretrekker å kommunisere på denne informasjonskanalen, men styret vil fremover primært bruke Vibbo.

Brannvern og HMS-arbeide:

- Styret har gjennomført HMS-runder, og vaktmester registrerer og varsler avvik under sine ukentlige runder.
- Norsk Brannvern har utført kontroll av fellesarealer og leiligheten for å sikre brannsikkerheten i sameiet er tilfredsstillende.

Utført arbeid og vedlikehold og nyheter:

- Det er utført en større og omfattende service av fjernvarmeanlegget. Diverse slidedeler er byttet, og defekt sirkulasjonspumpe er kontrollert og fikset av produsent. Det er i tillegg iverksatt langtidsrens av systemet. Dette vil pågå i flere måneder, og vil sørge for at varmeanlegget fortsetter og gi jevn varme samt redusere risiko for feil da pumpene kan kjøre med lavere motstand.
- Alle brannslukker i fellesarealene er byttet, og det er rømningsveier er merket med selvlysende skilt.
- Alle dører inn til oppganger er skiftet til nye mer moderne dører. De gamle var svært slitt, og krevde kontinuerlige vedlikehold. Det ble samtidig byttet til nytt låsesystem, da det de gamle systemnøkklene var utgått og antall nøkler i omløp ikke lenger var sikkert.
- Det er gjort enkle tiltak på inngangsporter for å sikre mot innbrudd.
- Det er nå opprettet flere «Temaer» i Vibbo der beboere kan enkelt finne frem til informasjon rundt sameiet. Dette er et pågående arbeid og styret vil publisere flere temaer fortløpende.
- Treet i bakgården er beskåret.
- Det er vært gjort arbeid på felles el-anlegg. Dette arbeidet er gjennomført av Lysaker elektriske.
- Det er gjennomført en større kartlegging av ubrukte rom i kjelleren. Flere av disse har eller skal bli omgjort til sykkelparkering. I tillegg er et rom lånt ut som et «Lego-rom» som skal være tilgjengelig for barna i sameiet.
- Det har vært gjort utført arbeid i flere leiligheter grunnet vannlekkasjer. Dette har vist seg å være lokale hendelser og ikke noe som vi trenger å utforske i hele bygget. Styret har bistått med oppfølging mot forsikringsselskapet.
- Det har vært utført større utbedring av bunnledning i Eilert Sundts Gate 48, etter at det ble oppdaget lekkasje inn til nabosameiet. Dette arbeidet er slutført.
- Det har vært gjennomført et større arbeid med å modernisere ordlyd og konkretisering av innhold i Vedtekter og Husordensregler. Til avstemming i årsmøtet.

- Det har blitt observert ett tilfelle av rotter i Ulfstens Gate 1C. Det ble i etterkant utført et større arbeid med å tette og utbedre alle potensielle inngangsruter i samråd med skadedyrreksperter. Flere kontroller i etterkant har ikke påvist flere tilfeller.

- I forbindelse med overgang fra portner til eksternt vaktmesterselskap har portnerboligen vært utleid. Dette har fungert fint, men hva som skal gjøre videre avgjøres i årsmøtet.

Dugnad:

Det ble gjennomført dugnad vår og høst 2024, med påfølgende pizzafest for sameiet. Det ble utført tradisjonelle dugnadsoppgaver i tillegg til etablering av sykkelparkering i bakgård. Det ble også ryddet i sykler samt i fellesarealer og bestilt container.

Da dugnad er og har vært en viktig plattform for det sosiale i sameiet ønsker vi å beholde konseptet, men med litt andre oppgaver enn tidligere. Styret opplever at beboere setter igjen rot, kapp og møbler i fellesområdene. Vi minner om at det ikke skal settes igjen ting ved flytting eller under noen andre omstendigheter i fellesområdet. Dette er av hensyn til brannsikkerhet og fordi vi ikke skal bruke av felleskapets midler til å rydde etter andre.

Portnertjenester og trappevask:

Tidligere portner gikk ut av sin stilling juli 2024. Oppgavene dekkes nå av MajorService, som er på kontrakt til sommer 2025, ref. sak om prøvetid fra årsmøtet 2024. Hva som gjøres videre avgjøres i årsmøtet. Majorservice har faste runder i sameiet en gang i uken, og har også utført en rekke mindre utbedringer på vegne av styret igjennom året. Blant annet mindre skader på bygget, feil på låser mm.

For å redusere den økonomiske belastningen på beboerne valgte styret å gå for en enklere tjeneste fra eksternt firma. Dette har i perioden ført til et betydelig merarbeid for medlemmene i styret, og vara har blitt kalt inn for å bistå. Overleveringen av oppgaver fra portner førte til at det måtte etableres nye rutiner for å sikre god drift av sameiet.

Trappevask har vært utført av eksternt tilbyder og matter i oppgangene skiftes hver 14. dag i vinterhalvåret av Oslo teppeservice.

Isekk

Styret har dessverre erfart gjentatte ganger at vi har blitt ilagt bøter på grunn av feilplasserte Isekk-poser på gatene. Derfor ønsker vi å minne alle på viktigheten av å følge reglene for bruk av Isekk når de benyttes under oppussingsarbeid. Det er avgjørende at sekkene ikke står for lenge og at de ikke hindrer fremkommeligheten på fortauet. Dette har bedret seg i løpet av 2024/2025, men vi ser oss fremdeles nødt til å minne alle om dette.

Gjenstander i fellesområder på loft og kjeller

Vi minner om viktigheten av å unngå lagring samt å etterlate gjenstander på loft og i kjellere i boligsameiet. Loft og kjellere har begrenset plass, og overfylte områder kan skape problemer med tilgang og sikkerhet. Dette kan utgjøre en brannfare og hindre tilgang for brannvesenet. Samt at lagrede gjenstander kan tiltrekke seg skadedyr og føre til fuktproblemer og muggdannelse. Derfor kan overfylte fellesområder føre til utfordringer med forsikringsdekning.

Kommunikasjon med beboere:

Henvendelser og dialog mellom styret og beboere foregår på Vibbo. For å sende melding til styret brukes Vibbos meldingsfunksjon. For eksterne henvendelser kan styret nås på omejerlokken@styrommet.no.

I perioden har styret og portner svart på henvendelser og avviksmeldinger som blant annet omfatter:

- Administrative oppgaver ifm. leilighetsslag, nye sameiere og leieboere
- Forsikringssaker
- Tyveri av calling display
- Dialoger rundt fyring, oppstart og nedstenging av fjernvarme
- Klager på støy
- Dårlig trekk ved fyring i peis
- Ventilasjon
- Varmtvann

Til årsmøtet i Omejerløyken Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Omejerløyken 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 rettviseende 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.



Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bodø, 14.05.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-14 19:40:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7XE6V-4V3RZ-T3N9H-R2YIM-SKZFL-8B5A3

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 627 323, KUNDENR. 7268

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 069 308	4 035 536	4 043 000	4 484 259
Andre inntekter	3	47 992	223 697	0	160 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 117 300	4 259 233	4 043 000	4 644 259
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-141 561	-263 208	-377 500	-20 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-155 000
Revisjonshonorar	6	-8 574	-8 003	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-164 033	-155 995	-165 000	-173 000
Konsulenthonorar	7	-62 691	-31 074	-95 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 093 107	-499 174	-367 000	-1 015 000
Forsikringer		-324 543	-272 250	-300 000	-360 000
Kommunale avgifter	9	-838 784	-650 408	-1 100 000	-851 750
Energi/fyring	10	-1 314 718	-1 395 402	-1 100 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-186 876	-215 596	-187 000	-194 000
Andre driftskostnader	11	-198 588	-100 867	-71 500	-309 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 483 474	-3 741 977	-3 923 000	-4 537 750
DRIFTSRESULTAT		-366 175	517 256	120 000	106 509
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	133 794	128 516	0	0
Finanskostnader	13	-105 718	-110 353	-104 000	-89 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		28 075	18 163	-104 000	-89 000
ÅRSRESULTAT		-338 099	535 419	16 000	17 509
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	535 419		
Fra opptjent egenkapital		-338 099	0		

OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 627 323, KUNDENR. 7268

	BALANSE Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	19 056	19 056
Andre varige driftsmidler	15	5	5
Langsiktige fordringer	16	1 221 559	1 444 554
SUM ANLEGGSMIDLER		1 240 620	1 463 615
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 419	23 338
Forskuddsbetalte kostnader		383 144	29 119
Andre kortsiktige fordringer	17	25 595	8 048
Driftskonto OBOS-banken		1 027 864	1 022 715
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	18 729
Sparekonto OBOS-banken		666 727	641 086
SUM OMLØPSMIDLER		2 113 749	1 743 034
SUM EIENDELER		3 354 369	3 206 649
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		973 522	1 311 621
SUM EGENKAPITAL		973 522	1 311 621
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 240 669	1 444 554
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 240 669	1 444 554
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		156 317	86 856
Leverandørgjeld		975 649	303 612
Skyldige offentlige avgifter		0	5 720
Påløpte renter		8 212	9 427
Påløpte avdrag		0	17 743
Annen kortsiktig gjeld		0	27 116
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 140 178	450 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 354 369	3 206 649
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025
Styret i Omejerløykken Boligsameie

Martin Båsen Eide

Harald Nordvoll

Bjørn Erik Sandnes

Anne Karen Møller Jensen

Kristian Flannum Bjørseth

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 544 692
Ekstraordinær innkreving	350 022
Fibernet (OBOS Nett)	184 728
Lånekostnad	314 154
Overført langsiktig fordring sameierne	-324 288
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 069 308

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskonto	54
Utleie av tepperensemaskin	639
Flyttegebyrer	5 000
Utleie av vaktmesterleilighet fra august til desember	42 299
SUM ANDRE INNETEKTER	47 992

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-86 143
Påløpte feriepenger	-8 787
Fri bolig	-42 000
Fri telefon	-2 196
Naturalytelser speilkonto	44 196
Arbeidsgiveravgift	-40 435
Refusjon sykepenger	2 420
Gaver til ansatte	-3 656
Yrkesskadeforsikring	-4 960
SUM PERSONALKOSTNADER	-141 561

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 584, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 574.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
OBOS Prosjekt AS, vedlikeholdsmodul	-3 100
OBOS Prosjekt AS, vedlikeholdsplan 2024	-58 500
SUM KONSULENTHONORAR	-62 691

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Palmgren AS, utskifting av hovedinngangsdører	-387 092
Assistent Partner AS, iLOQs digitale låsesystem	-360 416
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-747 508
Drift/vedlikehold bygninger	-96 481
Drift/vedlikehold VVS	-24 178
Drift/vedlikehold elektro	-76 423
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 308
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 606
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 480
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 064
Kostnader leiligheter, lokaler	-9 046
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 014
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 093 107

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-542 149
Feieavgift	-18 768
Renovasjonsavgift	-277 867
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-838 784

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-106 354
Fjernvarme	-1 208 364
SUM ENERGI / FYRING	-1 314 718

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-15 605
Skadedyrarbeid	-7 167
Håndverktøy	-3 724
Annet driftsmateriale	-16 649
Vaktmestertjenester	-70 315
Renhold ved firmaer	-58 372
Andre fremmede tjenester	-5 063
Andre kostnader tillitsvalgte	-584
Andre kontorkostnader	-8 001
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-3 639
Velferdskostnader	-5 339
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-198 588

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	28 024
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	164
Andre renteinntekter	89
Andre renteinntekter (se rentekostnader og gebyrer på lån i Handelsbanken)	105 517
SUM FINANSINNTEKTER	133 794

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-105 517
Renter på leverandørgjeld	-201
SUM FINANSKOSTNADER	-105 718

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Vaktmesterleilighet seksjon 62	19 056
SUM LEILIGHETER	19 056

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin			
Kostpris	34 402		
Avskrevet tidligere	-34 401		
			1
Vaskemaskin nr. 2			
Kostpris	27 740		
Avskrevet tidligere	-27 739		
			1
Vaskemaskin nr. 3			
Kostpris	22 373		
Avskrevet tidligere	-22 372		
			1
Vaskemaskin nr. 4			
Kostpris	21 873		
Avskrevet tidligere	-21 872		
			1
Vaskemaskin nr. 5			
Tilgang 2020	27 200		
Avskrevet tidligere	-27 199		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			5
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			0

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Handelsbanken (gjelder kun enkelte seksjoner)	1 221 559
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	1 221 559

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (lån i Handelsbanken som gjelder kun enkelte seksjoner)	12 272
Avsatt korrigerede felleskostnader	13 323
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 595

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken (gjelder kun enkelte seksjoner)	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,84 %. Løpetiden er 16 år.	
Opprinnelig 2013	-7 675 000
Nedbetalt tidligere	6 230 446
Nedbetalt i år	203 885
	-1 240 669
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-1 240 669

Alternativ	Alternativ 1 (Vaktmesterse lskap og utleie)	Alternativ 2 (Vaktmester selskap og salg)	Alternativ 3 (Portner)
Årlige inntekter	168 000	180 960	0
Årlige inntekter (utleie)	168 000	0	0
Årlige inntekter (renter)	0	180 960	0
Årlige inntekter (etter skatt)	131 040	141 149	0
Årlige kostnader	234 000	234 000	250 000
Netto (årlig etter skatt)	-102 960	-92 851	-250 000
Engangsinntekt (salg)	0	5 800 000	0
Engangsinntekt etter skatt (salg)	–	4 524 000	–

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.05.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.25

Selskapsnummer: 7268 Selskapsnavn: OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martin Eide er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne Møller Jensen og Bjørn Erik Sandnes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 195.000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Kari Bryge Ødegården

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Harald Nordvoll

Må avklares under årsmøtet .

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Må avklares under årsmøtet .

Maria Helseth Greve

Sak 7 Håndtering av portnerboligen

Hvilket forslag stemmer du for?

Alternativ 1: Fortsette som i dag med eksternt vaktmesterselskap og utleie av leiligheten.

Alternativ 2: Fortsette med eksternt vaktmesterselskap og selge leiligheten.

Alternativ 3: Gå tilbake til opprinnelig løsning med portner boende i leiligheten.

Sak 8 Valgkomité

Det opprettes valgkomité i Omejerløkken Boligsameie.

For

Mot

Sak 9 Valg av medlemmer til valgkomiteen

Medlem (kun 2 skal velges)

Avklares under årsmøtet .

Avklares under årsmøtet ..

Sak 10 Nytt punkt i husordensreglene

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For nytt punkt i husordensreglene

Mot nytt punkt i husordensreglene

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Styrets ordlyd

Forslagstillernes ordlyd



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 OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983627323

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 22. mai kl. 21:00 til 29. mai kl. 23:59 og møtet ble avholdt 22. mai 2025, Uranienborg Menighetshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

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.

Styrets innstilling

Vi foreslår at styrets leder, Martin Eide, leder møtet.

Forslag til vedtak:

Martin Eide er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anne Møller Jensen og Bjørn Erik Sandnes er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180.000 i henhold til Obos anbefaling. I tillegg foreslås en engangssum på kr 15.000 for ekstraordinært arbeid for vara. Totalt kr 195.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 195.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Kari Bryge Ødegården (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kari Bryge Ødegården

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ask Aune (38 stemmer)

Harald Nordvoll (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ask Aune

Harald Nordvoll

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Wenche Gordon (36 stemmer)
Maria Helseth Greve (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Wenche Gordon
Maria Helseth Greve

7. Håndtering av portnerboligen

Portnerboligen har tidligere vært bebodd av portner som samtidig utførte oppgaver i sameiet. Etter at portneren flyttet for ett år siden, engasjerte vi et eksternt vaktmesterselskap for å håndtere de praktiske oppgavene. Leiligheten ble da leid ut på vanlig måte.

I dag har sameiet følgende ordninger:

- Leiligheten leies ut for 14.000 kr/mnd.
- Vi har en avtale med et eksternt vaktmesterselskap som koster ca. 11.250 kr/mnd
- Vask av oppganger, som tidligere ble utført av portner, koster oss 8.250 kr/mnd.

Alternativ 1: Fortsette som i dag med eksternt vaktmesterselskap og utleie av leiligheten.

- Inntekter: Leieinntekter: 14.000 kr/mnd (168.000 kr/år)
- Kostnader: Ekstern vaktmester: 11.250 kr/mnd (135.000 kr/år) Vask av oppganger: 8.250 kr/mnd (99.000 kr/år)
Totale kostnader: 234.000 kr/år
- Netto resultat: Inntekter (leie) - Kostnader (vaktmester og vask): 168.000 kr - 234.000 kr = -66.000 kr/år

Alternativ 2: Fortsette med eksternt vaktmesterselskap og selge leiligheten.

- Inntekter fra salg: 5,8 millioner kroner
- Kostnader: Ekstern vaktmester: 11.250 kr/mnd (135.000 kr/år) Vask av oppganger: 8.250 kr/mnd (99.000 kr/år)
Totale kostnader: 234.000 kr/år
- Netto resultat: Ingen leieinntekter, men en engangsinntekt på 5,8 millioner fra salget. Årlige driftskostnader vil forbli på 234.000 kr.

Alternativ 3: Gå tilbake til opprinnelig løsning med portner boende i leiligheten.

- Inntekter: Ingen leieinntekter.
- Kostnader: Portner: Kostnaden for portner som bodde i leiligheten og utførte oppgavene ble tidligere beregnet til 250.000 kr/år, inkludert gratis bolig, vask (9.000 kr/mnd), og skattekompensasjon (5.000 kr/mnd).
- Netto resultat: Årlige kostnader: 250.000 kr/år

Dersom ingen av alternativene oppnår to tredjedels flertall, vil de to alternativene med flest stemmer bli lagt frem til ny avstemming.

Styrets innstilling

Alternativ 2: Fortsette med eksternt vaktmesterselskap og selge leiligheten.

Styret mener at dette er den beste løsningen, basert på erfaringer gjort igjennom det siste året. Vi har dokumentert et vedlikeholdsetterslep som vil medføre behov for større investeringer, et salg av portner boligen vil redusere egenandel til den enkelte seksjonseier. Mye av vedlikeholdsinvesteringene som gjøres nå kommer

fremtidige seksjonseiere til gode, derfor er det rimelig at ikke hele den økonomiske byrden faller på nåværende seksjonseiere.

Å ha en ansatt i 2025 innebærer et mye større arbeidsgiveransvar enn tidligere, vi nevner medarbeidersamtaler, forsikring, pensjon, arbeidsgiveravgift og risikovurdering av arbeidsoppgaver. Ved langtidssykemelding er vi som arbeidsgiver nødt til å finne en vikar. Ved bruk av vaktmesterfirma er de ansvarlige for at vi til en hver tid er dekket etter avtalen.

En vaktmesteravtale er mer fleksibel både ved at vi kan legge til og trekke fra oppgaver, vi kan også bytte leverandør, mens ved en ansettelse er vi mer bundet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Alternativ 1: Fortsette som i dag med eksternt vaktmesterselskap og utleie av leiligheten.

Forslag til vedtak 2:

Alternativ 2: Fortsette med eksternt vaktmesterselskap og selge leiligheten.

Forslag til vedtak 3:

Alternativ 3: Gå tilbake til opprinnelig løsning med portner boende i leiligheten.

Antall stemmer for vedtak 1: 19

Antall stemmer for vedtak 2: 30

Antall stemmer for vedtak 3: 2

Antall blanke stemmer: 1

Forslagenes flertallskrav: To tredjedels (67%)

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Valgkomité

Styret ønsker at det etableres en valgkomité som skal finne passende kandidater til de ulike styrevervene. Valgkomitéen er et demokratisk verktøy som bidrar til en ansvarlig og effektiv styring av boligsameiet.

Valgkomitéens hovedmål er å foreslå kompetente personer som kan bidra til en vellykket drift av boligsameiet.

Forslagene til kandidater og valgkomitéens anbefalinger presenteres på årsmøtet.

Styrets innstilling

Omejerløkken Boligsameie skal ha en valgkomité bestående av to seksjonseiere som er uavhengige av styret og har kompetanse som er relevant for å vurdere kandidatenes egnethet.

Valgkomitéens medlemmer blir valgt for to år og de kan ta gjenvalg.

Forslag til vedtak:

Det opprettes valgkomité i Omejerløkken Boligsameie.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av medlemmer til valgkomiteen

Medlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Maria Greve (37 stemmer)

Bente Ross (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Maria Greve

Bente Ross

10. Nytt punkt i husordensreglene

En gruppe beboere har fremmet forslag om å få inn et punkt i husordensreglene som omhandler oppussing og særlig støyende arbeid. På bakgrunn av dette har styret utarbeidet følgende:

Forslag 1:

1 Varslingsplikt

Den som skal pusse opp har plikt til å varsle naboene i god tid, minst én uke før arbeidet starter. Varselet skal inneholde:

- Tidspunkt for oppstart og planlagt fremdrift.
- Telefonnummer til både eier og tilgjengelig kontaktperson hos den som utfører arbeidet.
- En støyplan som angir når det vil forekomme særlig støyende arbeid (boring, hamring, saging, osv.), i hvilke perioder dette skjer, og omtrent hvor lenge det vil vare.

Dersom det skjer vesentlige endringer i fremdriftsplanen, skal støyplanen oppdateres og sendes ut på nytt med minst én ukes varsel.

2 Tid

Hamring, boring og annet støyende arbeid er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og kl. 18:00 på lørdager. Vedvarende særlig støyende arbeid i forbindelse med oppussing/renovering er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

3 Bruk av fellesarealer i forbindelse med oppussing

Seksjonseier som pusser opp plikter å påse at støv, avfall og annet bygningsmateriale ikke etterlates i fellesarealene, da dette kan utgjøre både en brannfare og en ulempe for øvrige beboere. Beplantning i fellesarealene skal spesielt tas hensyn til.

Porter og utgangsdører skal holdes lukket i de periodene oppussingsarbeidet pågår, for å ivareta sikkerhet og hindre spredning av støv og støy.

.....
Forslag 2: Forslagstillerne ønsker å endre og utdype ordlyden i punkt 2 Tid til følgende:

2 Tid

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Hamring, boring og oppussingsarbeid er dessuten ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og kl. 18:00 på lørdager. Særlig støyende arbeid (som vedvarende boring, riving, pigging og hamring i betongvegger) er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 mandag-fredag.

Søndager og offentlige fri- og høytidsdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter. (Dette gjelder også Julaften, nyttårsaften, påskeaften og pinseaften.)

Styrets innstilling

Styret er positive til å få inn et punkt om oppussing og støy i husordensreglene, men vi fastholder vår forenklede ordlyd i punkt 2 Tid.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 36

Antall stemmer mot saken: 8

Antall blanke stemmer: 8

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets ordlyd

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Forslagstillernes ordlyd

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 33

Antall stemmer for vedtak 2: 10

Antall blanke stemmer: 8

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokoll fra styremøte 25. mars 2026

Boligselskap: OMEJERLØKKEN BOLIGSAMEIE (7268)

Klokkeslett: 18:00

Møtedeltagere: Anne Karen Møller Jensen, Harald Nordvoll, Kari Bryge Ødegården, Bjørn Erik Sandnes, Ask Aune

Signert av: Kari Bryge Ødegården /s/, Harald Nordvoll /s/, Ask Aune /s/, Anne Karen Møller Jensen /s/, Bjørn Erik Sandnes /s/

Sak 1

Befaring med OBOS-rådgiver Silje

Kan være med på beboermøte som protokollfører.

Vedtak

Kari dobbeltsjekker at ingen ekstra kostnad.

Sak 2

Dato for vårdugnad

Ref. årshjul. Sette dato og legge ut informasjon.

I fjor: Torsdag 8. mai 2025.

Forslag: Torsdag 7. mai 2026?

Forslag til oppgave: Bytte navn på ringetablå slik at blir likt (ikke mulig å endre uten å ringe på, derfor er det greit å ta alt på en gang). Be folk gi beskjed om de skal ha et annet navn enn det som står der nå. Kan samtidig informere om mulighet for å bestille nytt postkasseskilt.

Vedtak

Vårdugnad torsdag 7. mai 2026 kl. 18:00

- Vanlige oppgaver
- Anne ser an merking av boder - ellers settes det opp som en oppgave
- Spraylakkere port Eilert Sundts gate 48?
- Plen mot Reitangården?
- Bytte navnelapper på callinganlegg (Kari)

Sak 3

Varsel og innkalling til fysisk beboermøte + digitalt årsmøte 20. mai 2026

Ref. årshjul. Laget egen mappe i filarkivet:

<https://arkiv.styrerommet.no/web/7268/styre/filer/%C3%85rsm%C3%B8te/2026>

- Reservert lille sal i menighetshuset onsdag 20. mai kl. 18:00 til beboermøte.

- Status valgkomité? Fortsetter varamedlemmer?

Vi må varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet, jf. pkt. 9-2 (1). Forslag: Søndag 12. april (Fristen kan så kort som bare én uke fra varsel, men jeg tenker vi bør ta hensyn til påske.)

Vi kan sende innkalling til seksjonseierne tidligst 30. april og senest 12. mai (samtidig sende til forretningsfører). Innkallingen må angi de sakene årsmøtet skal behandle. Se pkt. 9-3. Vi bør klargjøre forskjellen mellom fysisk beboermøte og digitalt årsmøte i innkallingen.

Kari begynner på styrets beretning, tar sikte på å ha utkast klart til neste styremøte.

Vedtak

Frist for å innlevere saker 12. april.

Sak 4

Regnskapsmøte

Svar fra Silje (OBOS) angående regnskapsmøte:

"Regnskapsmøte

Takk for at du spør. Jeg setter opp en fremdriftsplan ved starten av årsoppgjøret, og dette ble gjort allerede i januar. Da fikk jeg informasjon om at regnskapet ferdigstilles 16.04.26 og sendes til 1. gangs revisjon. På bakgrunn av dette foreslo jeg årsmøtedato for dere i mai. Jeg følger opp at alle frister overfor revisor overholdes, slik at revisjonsberetningen foreligger i tide til utsendelse av innkallingen.

Jeg deltar gjerne i et regnskapsmøte med dere. Det ligger en egen møtemal for dette i «Styremøte» i Styrerommet. Et regnskapsmøte innebærer en gjennomgang av årsregnskapet, eventuelle merknader fra revisor, samt relevante saker det kan være nyttig å forberede før årsmøtet, blant annet innsendte forslag.

Dersom dere ønsker at jeg deltar, har jeg anledning 28.04 kl. 16.00.

Hvis dere ikke ønsker at jeg er med, er det viktig at regnskapet senest er signert 30. april, slik at videre fremdrift og revisjonsprosess ikke forsinkes. Dere bør samtidig beregne møte tidligst omtrent én uke etter 16.04.26 for at 1. gangs revisjon skal bli ferdig. Når regnskapet er signert, sender jeg det til 2. gangs revisjon, som normalt kun tar noen få dager. Vi vil da motta revisjonsberetningen i god tid før innkallingen skal sendes ut. Innkalling skal sendes mellom 8 og 20 dager før møtet, i tråd med lovkrav og deres vedtekter.

Det er ikke alle styrer som ønsker et eget regnskapsmøte. Dersom dere foretrekker det, kan jeg sende regnskapet direkte til signering så snart det er klart etter 1. gangs revisjon.

Vær oppmerksom på at regnskapsmøter ikke er inkludert i forretningsførerkontrakten og faktureres etter gjeldende prisliste dersom jeg deltar."

Oppsummert:

- Ikke et krav om regnskapsmøte, men bør i så fall avholdes tidligst 23. april og senest 30. april.
- Innhold: Gjennomgang av årsregnskapet, eventuelle merknader fra revisor, samt relevante saker det kan være nyttig å forberede før årsmøtet, blant annet innsendte forslag.

Vedtak

Regnskapsmøte + forberedelse til årsmøtet 22. april.

Sak 5

Norsk Brannvernkontroll - tidspunkt for kontroll

De har foreslått tidspunkt for gjennomføring av brannvernkontroll tirsdag 5. mai og onsdag 6. mai i tidsrommet kl. 14:00–21:00, se e-post 19. mars 2026.

Dersom dette passer, sender de over et informasjonsskriv med fordeling, dato og klokkeslett som vi kan distribuere videre til beboerne.

BRE kunne verken godkjenne eller forby oppbevaring av barnevogner i trapperommet, men skrev at styret i en risikovurdering selv må ta stilling til om lagring av barnevognene kan skape for stor brannenergi.

Må melde fra til Norsk Brannvernkontroll om datoer og spørre om de kan foreta en risikovurdering av oppbevaring av barnevogner?

Kan Ask som HMS-ansvarlig ta dette?

Vedtak

Ask følger opp, spør om alternative datoer. Spør om risikovurdering av barnevognoppbevaring.

Sak 6

Rens av ventilasjonsanlegget

Må sette inn evt. endringer i døroppslag før 7. april. Dobbeltsjekker hvem som har ansvaret for å henge opp døroppslagene ved oversendelse av forslag til endringer.

Forslag til døroppslag fra Aktiv Ventilasjon:

<https://arkiv.styrerommet.no/web/7268/styre/filer/Avtaler/Rens%20av%20ventilasjonsanlegg%20-%20Aktiv%20Ventilasjon%20>

Jeg har laget et endringsforslag:

<https://arkiv.styrerommet.no/web/7268/styre/filer/Avtaler/Rens%20av%20ventilasjonsanlegg%20-%20Aktiv%20Ventilasjon%20>

Diskutere:

- Størrelsen på kostnad ved manglende tilgang
- Informere Ivar Andreassen (sende mail?) - sendt melding allerede
- Informere familien til Katja Kenaris på forhånd?

Vedtak

Kari sender til Aktiv Ventilasjon. Vil ha beskjed om alt annet enn kullfilter.

Vi fordeler oppganger mellom oss, og hver enkelt følger opp sine oppganger. Holder oversikt over hvem som er hjemme og hvem som leverer nøkkel.

ESG48A: Anne

ESG48B: Harald

ESG48C: Kari

UG1A: Ask (kontakter Ivar)

UG1B: Bjørn Erik

UG1C: Anne

H6A: Ask

H6B: Harald

H6C: Bjørn Erik (kontakter Ekornes)

Sak 7

Oppfølging av saker fra forrige styremøte ifm. sak til årsmøtet om finansiering av vedlikehold

Anne har innhentet ny e-takst (får i forkant av årsmøtet).

Bjørn Erik lager en plan over vedlikeholdstiltak som må finansieres nå: Prioritert liste, budsjett, forslag til finansiering (skatt ifm. salg av portnerboligen). Status?

Harald lager en oversikt knyttet til portnerboligen: Melder fra om fradragsberettigede kostnader til OBOS, lager oversikt over faktiske inntekter og utgifter knyttet til portnerboligen. Status?

Vedtak 23. februar 2026 – Alle må sende inn tilbud på tiltak til Bjørn Erik. Lager en prioritert liste neste gang. Oversikt over finansieringsmuligheter.

Vedtak 25. mars 2026 – Skal behandles i møte 22. april 2026.

Vedtak

Skal behandles i møte 22. april 2026.

Sak 8

Evaluer avtalen om istapper i takrenner

Ref. årshjul.

Avtale: <https://arkiv.styrommet.no/web/7268/styre/filer/Avtaler/Vaktmester%20Majorservice>

Vedtak

Fortsetter med avtalen.

Sak 9

Status på energikartlegging - Harald

Harald: EnergiHuset var på befaring 19.03.2026 i bygget og undersøkte også 2 leiligheter. Venter på rapport.

Enova sender nytt tilskuddsbrev som Kari signerer (har oppgitt riktig e-postadresse til Enova i dag).

Når får vi svar på om vi kan få dekket noen av kostnadene til vannmålere?

Vedtak

Harald purrer på rapport til neste styremøte.

Sak 10

Innkrevning av gebyrer (e-postkorrespondanse med OBOS)

Spørsmål fra oss:

"I forbindelse med oppdatering av vedtekter har vi noen spørsmål til gebyrer som dere krever inn på vegne av oss. i) Stemmer det at dere tar 500 kroner i administrasjonsgebyr for å kreve inn eierskiftegebyret på 1 000 kroner i forbindelse med innflytting? Er det i så fall en mulighet for at vi administrerer dette selv, og er det mange sameier som velger å gjøre det selv? ii) Stemmer det at dere tar 665 kroner for å purre på innbetaling av felleskostnader? Er dette noe vi kan purre på selv, for å unngå kostnader ifm. purregebyret? Eksempelvis om vi lett kan få oversikt over de som ikke har betalt innen fristen i Styreverrommet."

Svar fra Silje (e-post 4. og 11. mars 2026):

i) Det faktureres medgått tid på 15 minutter for viderefakturering, i henhold til gjeldende prisliste. For 2026 er timeprisen kr 1 600, noe som tilsvarer kr 400 per 15 minutter. Dette kan dere også administrere selv via funksjonen «Ta betalt» i Styreverrommet. Eierskifteavdelingen bistår flere sameier med innkrevning av slike beløp, men om dere ønsker å følge opp dette selv ved eierskifter er det mulig.

ii) Innbetalingsservice opplyser om at purrebeløpet nå er 38 kroner. For å kunne purre på fakturaer må det foreligge oversikt over reskontro. Foreløpig er det kun innbetalingsservice som har tilgang til dette, ettersom de håndterer innkrevning og oppfølging av kravene.

Skal vi administrere administrasjonsgebyret selv?

Vedtak

Fortsette å bruke OBOS for eierskiftegebyr, men tar ellers betalt selv.

Bjørn Erik kontakter Silje om utestående krav.

Sak 11

VM-kamp 26. juni - Sosialkomiteén?

Det var støtte for dette arrangementet, men jeg innser at det kanskje er best å sette ansvaret bort til noen andre engasjerte beboere hvis det skal gjennomføres.

Er sosialkomitéen operativ? <https://vibbo.no/omejerlokken/tema/sosialkomiteen>

Evt. legge ut som oppslag å be folk melde seg ved interesse?

Vedtak

Harald oppdaterer parsellgruppa på Vibbo.

Kari legger ut om VM-kamp.

Sak 12

Fuglesikring

Småfugler bygger reder i hulrom i utspringene. Dette er til sjenanse for de øverste leilighetene mtp fuglekvitter og fuglebæsj. Burde vi få et firma til å utføre sikringsarbeid?

Tilbud fra Anticimex: Det er åpent opp i gessimsen ved alle taknedløp. Monterer perforert plate på utsiden - denne skrur fast. Dette opprettholder luftingen. Pris inkl. mva. 89 886.25NOK

<https://www.anticimex.no/skadedyrkontroll/fuglesikring/>

Vedtak 23. februar 2026 – Legge inn til potensielle vedlikeholdsutgifter, stemme over i årsmøtet.

Vedtak 25. mars 2026 – Vedtatt i forrige møte at legges inn i oversikten over potensielle vedlikeholdsutgifter og stemmes over i årsmøtet.

Vedtak

Vedtatt i forrige møte at legges inn i oversikten over potensielle vedlikeholdsutgifter og stemmes over i årsmøtet.

Sak 13

Postkasser

Kristian har hentet to stk tilbud på om samme postkasser som hjelmsgate til resten av oppgangene.

Type postkasse: STANSEFABRIKKEN Robust classic

Tilbud 1 - Stansesfabrikken: kr 118 502,76

Tilbud 2 - Assistenpartner: 188 673,75

Se vedlegg for detaljer

Vedtak 22. januar 2025 – Gjennomføres når vi har økonomi til det. Pt er det for mange usikre saker til at dette kan gjøres.

Vedtak 25. mars 2026 – Legge inn i oversikten over vedlikeholdskostnader.

Notater fra møtet

Legge inn i oversikten over vedlikeholdskostnader og ta opp igjen ved senere anledning, evt. stemme over i årsmøtet?

Vedtak

Legge inn i oversikten over vedlikeholdskostnader.

Sak 14

Nye vedtekter (Kari)

Kari legger ut utkast til nye vedtekter på Vibbo til gjennomlesing før neste styremøte.

Vedtak 3. november 2025 – Kari legger ut utkast til nye vedtekter på Vibbo til gjennomlesing før neste styremøte.

Vedtak 25. mars 2026 – Kari legger ut forslag til nye vedtekter (må bli enige om formulering på vedlikeholdsansvar). Rapporten fra Energihuset vil si noe om tilstanden på vinduene.

Oppdatering av saken

23.02.2026: Avklare ansvar for bytting av vinduer. Innhente juridisk vurdering fra OBOS?

20.03.2026: OBOS anslår en tidsbruk på 4-6 timer. Timespris 3 375,- inkl. mva. Totalt: 13 500 - 20 250 kroner. Stilt oppfølgings spørsmål om er kjent med problemstillingen fra sameier. Nyttig for oss å vite både mtp. om verdt det å innhente deres vurdering og om det er en noe som har kommet på spissen hos andre sameier (hvor kritisk er det for oss å få avklart).

Forslag: Uavhengig av om vi endrer vedtektene eller beholder de som de er vil reglene i eierseksjonsloven gjelde: Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter nødvendig reparasjon, men ikke utskifting av vinduer. Om utskifting er nødvendig er en konkret vurdering som må foretas dersom spørsmålet oppstår. Generelle betraktninger om hva som er nødvendig reparasjon og hva som er utskifting har vi allerede i notatet fra Codex og i lovkommentaren ("Det er vedlikehold å bytte vindusruten samt å reparere vinduet tilbake til opprinnelig tilstand. Dersom en vindusrute knuses, og denne lar seg erstatte med en tilsvarende vindusrute, kan vinduet repareres. Det vil være seksjonseier som har ansvar for dette. Er det derimot nødvendig med en fullstendig utskifting av vinduet, er det sameiets ansvar. Behovet for en fullstendig utskifting kan skyldes enten at det teknisk eller økonomisk sett ikke lar seg forsvare (eller er mulig) å reparere vindusruten, eller at hele vinduet med innramming m.m. må skiftes ut.")

Det jeg egentlig ønsker svar på er hva vi kan svare dersom en seksjonseier kommer til oss og sier at det er nødvendig å skifte vinduene, og sameiet må dekke dette. Men ettersom det i første omgang beror på en faktisk vurdering før det i det hele tatt kommer på spissen, så tenker jeg at vi kan la være å undersøke dette "på generelt grunnlag" nå. Jeg mener likevel at vi bør endre vedtektene slik at de blir i tråd med loven, ettersom resultatet blir det samme.

Vedtak

Kari legger ut forslag til nye vedtekter (må bli enige om formulering på vedlikeholdsansvar). Rapporten fra Energihuset vil si noe om tilstanden på vinduene.

Sak 15

Merking av loft- og kjellerboder

Hensatte saker utenfor boder er vanskelig å adressere når det ikke står leilighetsnummer på boden.

Forslag til vedtak

Vi merker alle boder med leilighetsnummer. Kan det organiseres på dugnaden?

Vedtak

Anne vurderer om det skal gjøres ifm. dugnad og oppretter en egen oppgave hvis ikke.

Sak 16

Kommunikasjon på Vibbo + nytt styremøte

Ansvar for å svare på Vibbo i april: Bjørn Erik

Ny dato for styremøte:

Forslag til vedtak

Ansvar for å svare på Vibbo i april: Bjørn Erik

Ny dato for styremøte:

Vedtak

Nye datoer for styremøter: 22. april, 28. mai, 25. juni

Sak 17

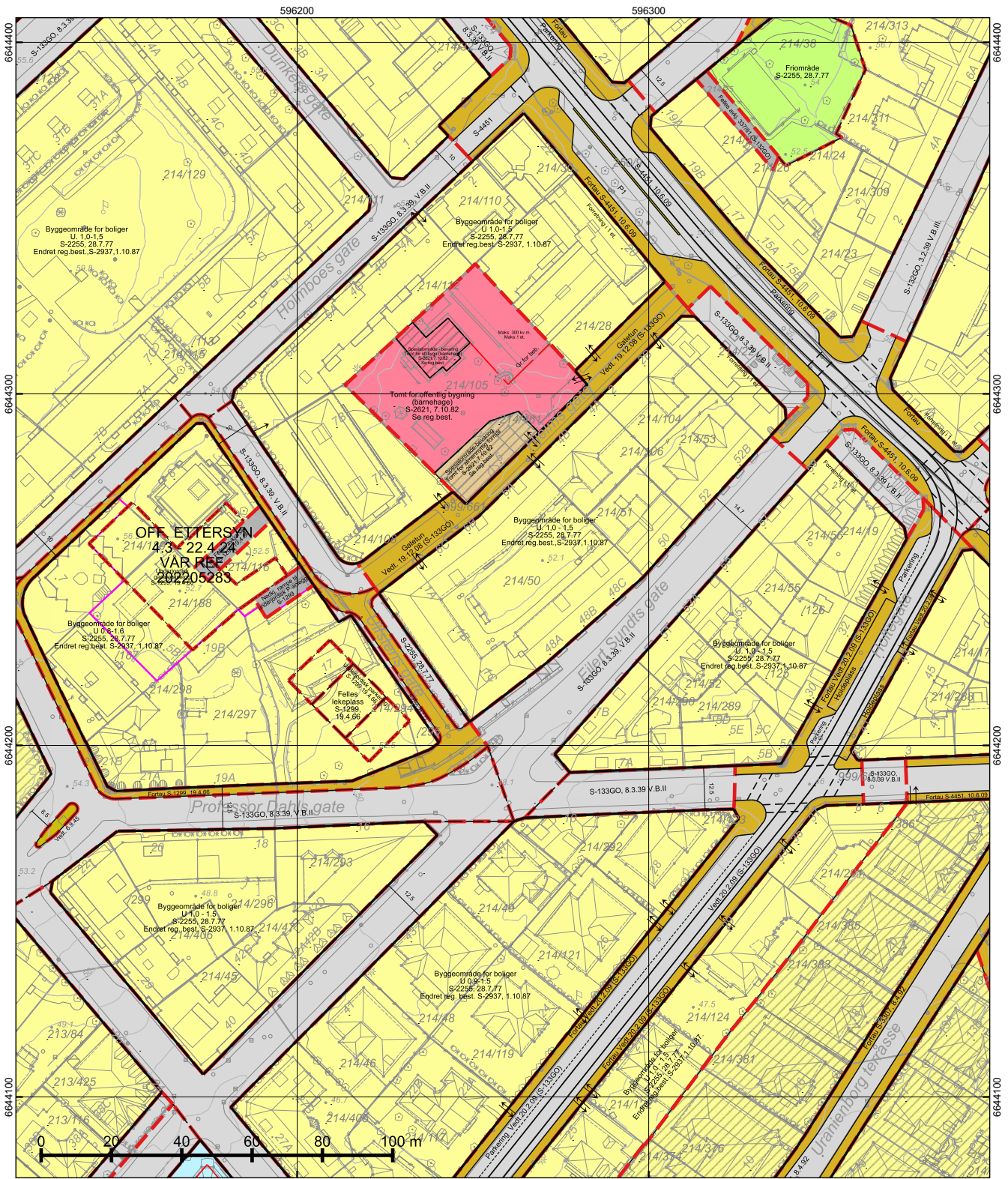
Vedlikeholdsbudsjettet og behov for ekstra inntekter?

Se oversikt over aktiviteter her:

<https://arkiv.styrommet.no/s/209f07ce9b1cf974820a4dc8e43590750fd>

Vedtak

Bjørn Erik finner fullstendig liste over vedlikeholdsprosjekter til neste styremøte.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 16.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 156162/ 86530651	Deres ref.:
Adresse: Eilert Sundts gate 48	Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/50	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	124 - Hotell og herberge
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	330 - Parkering/utfartsparkering
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

————— RbBevaringGrense

----- 76 - Felles underjordisk anlegg

————— 311 - Annet veiareal

————— 312 - Fortau

————— 330 - Parkering - utfartsparkering

----- 913 - Formåavgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

————— 934 - Regulert trikkespor

----- 935 - Regulert parkeringsfelt

----- 936 - Regulert fotgjengerovergang

————— Formålgrense

————— Foreløpig plan

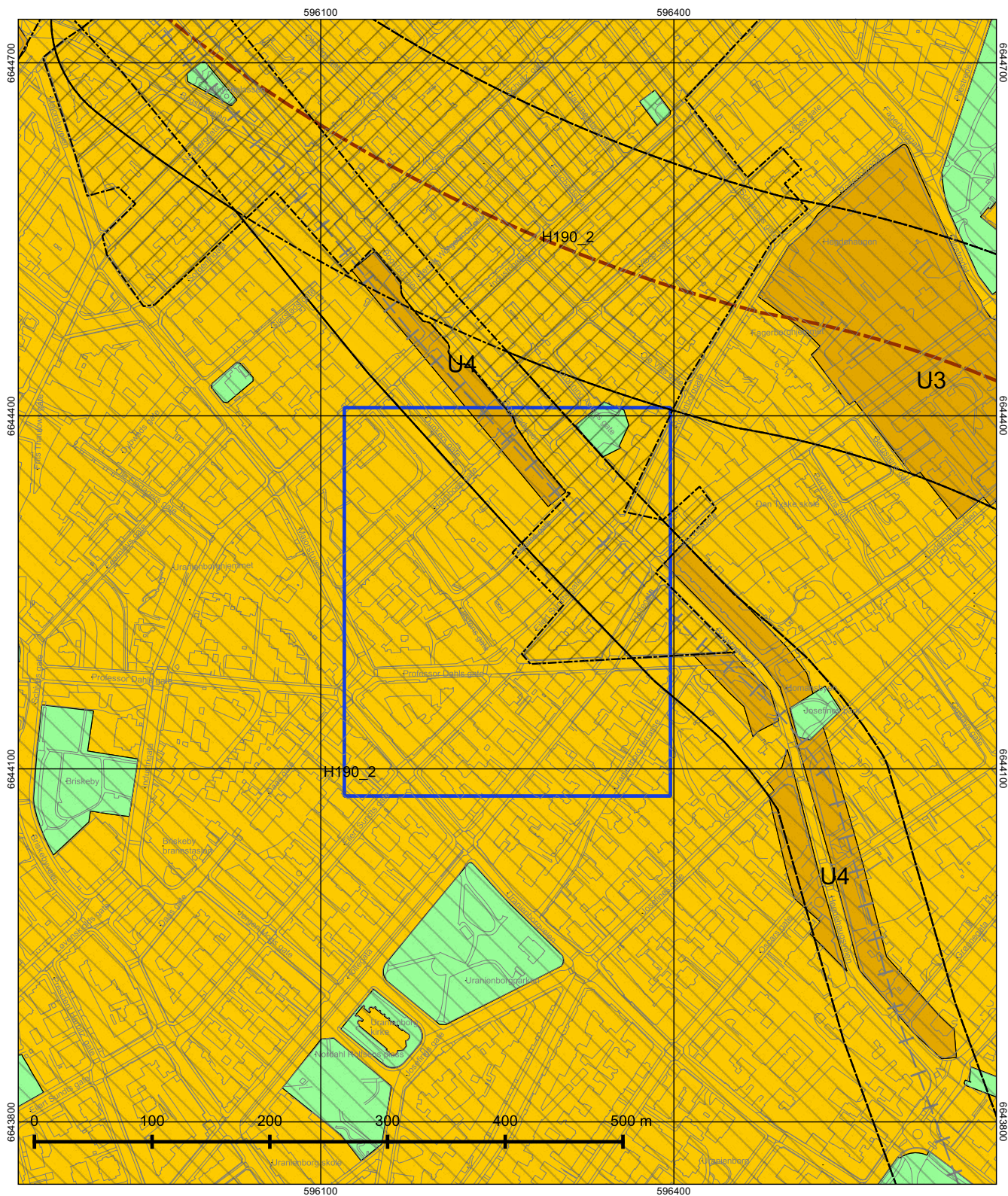
----- Plangrense (gammel lov)

----- Grense for bebyggelse

----- Byggegrense

————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 16.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156162/86530651

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Eilert Sundts gate 48A - Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Rosenborg Linje 11	2 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.9 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	7 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

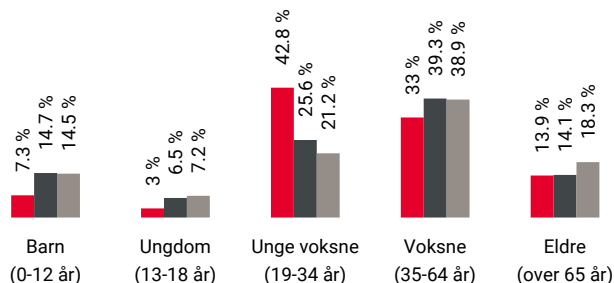
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre	2 040	1 404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	2 min 0.2 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	3 min 0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Sporveisgata PostNord	3 min 0.3 km
Rema 1000 Industrigata	4 min

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



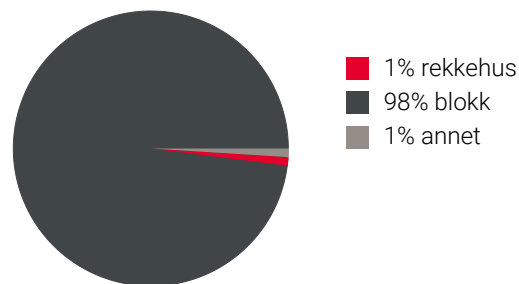
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Den tysk-norske Aktivitetshall	2 min	0.2 km
Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	3 min	0.3 km
Fresh Fitness Majorstuen	3 min	
SATS Yoga Majorstuen	5 min	

Boligmasse



«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

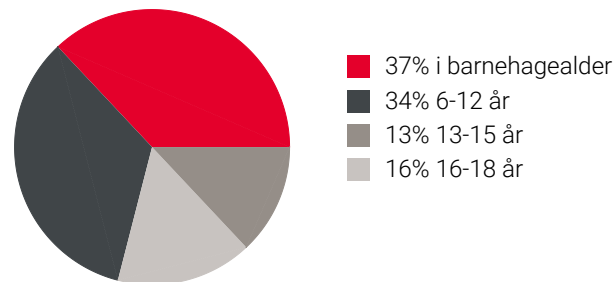
Sitat fra en lokalkjent



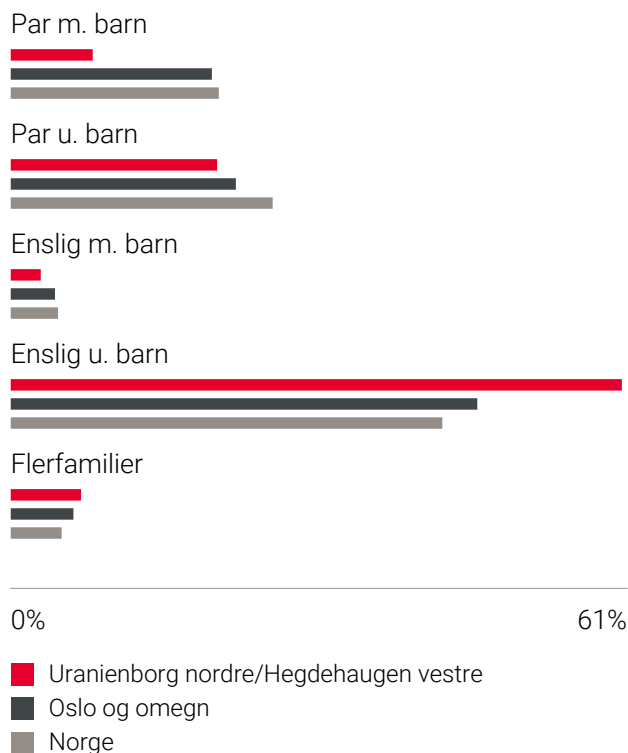
Varer/Tjenester

Valkyrien	7 min
Boots apotek Bogstadveien	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

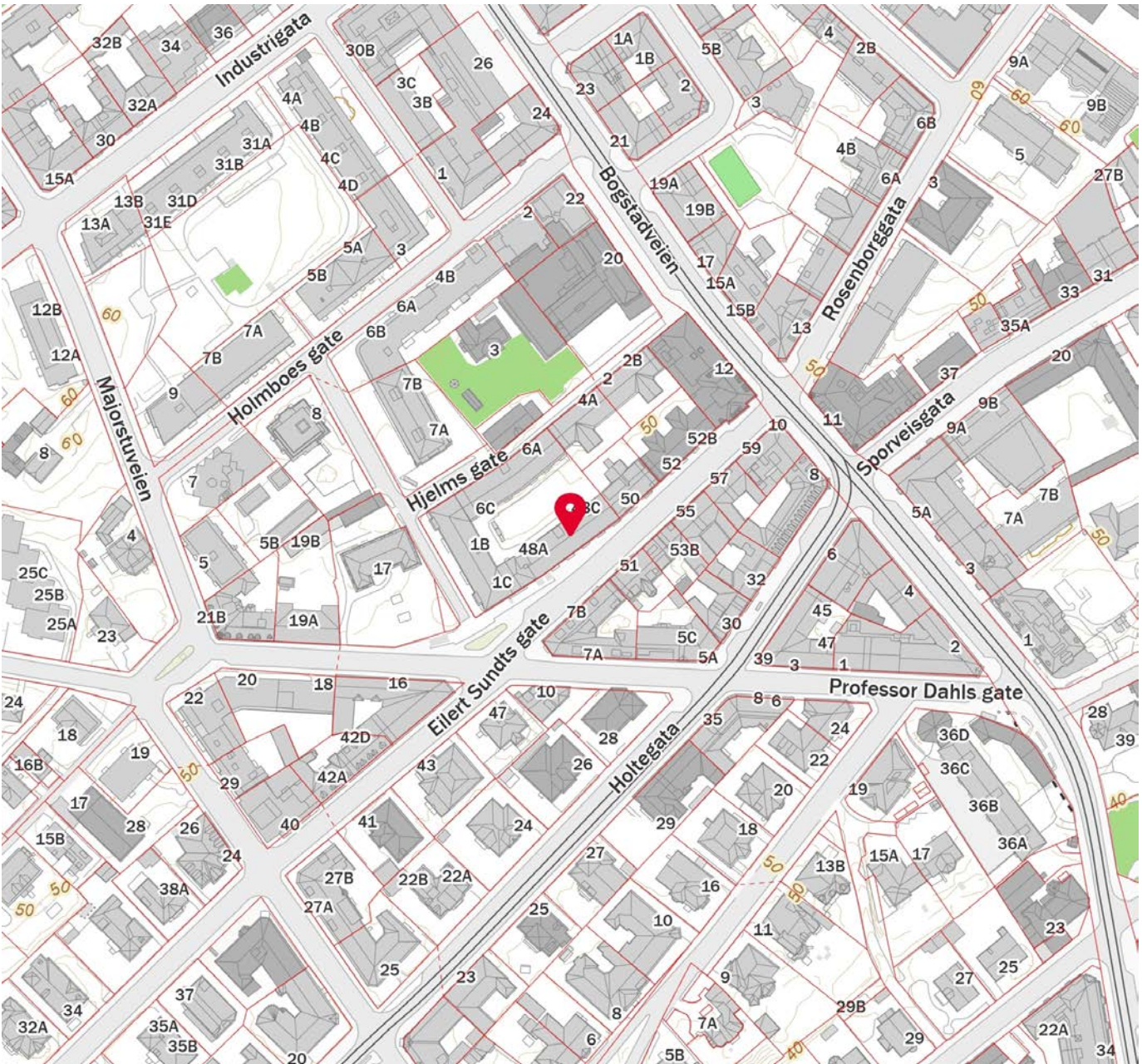
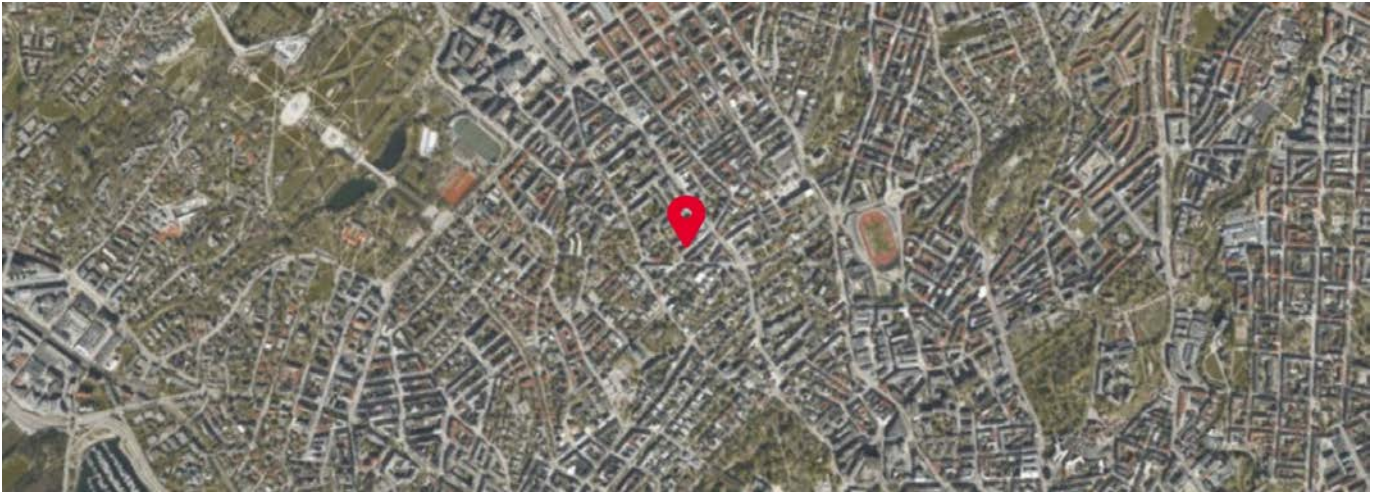


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Eilert Sundts gate 48A
0355 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leopold Mortvedt Nicolaus

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 54 241
E-post: leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre