

Lilleakerveien 33B



Velkommen til

Lilleakerveien 33B



Salgsoppgaven produsert 18. august 2025

Lilleaker

Lys og pen gjennomgående leilighet med 8 kvm. sørvendt balkong.
Garasjeplass. Peis. Attraktivt boområde.

Prisantydning	6 000 000,-
Omkostninger	151 350,-
Totalpris	6 151 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 422,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1962

Ansvarlig megler	Camilla Bjerke Olsen
Telefon	928 89 462
E-post	c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Dette er en meget lys og hyggelig leilighet beliggende i en høy 1. etasje, med 2 soverom, separat kjøkken og stue. Leiligheten ble totaloppusset i 2010. Sameiet har gjennomgått omfattende oppgraderinger som etterisolering av fasaden, bytte av vinduer (2020/2021), strømpelegging av avløpsrør i kjelleren, nytt callinganlegg, utvidelse av balkonger (2020), drenering av garasjenalegg, rørfornying i alle seksjoner og strømpelegging av ventilasjonskanalene.

- Disposisjonsrett til garasjeplass følger. Lademuligheter.
- Peisovn i stue
- 3 kjellerboder
- Balkong på ca. 8 kvm.
- Umiddelbar nærhet til kaféer, turområder, butikker og kollektivt.

- Velkommen på visning!

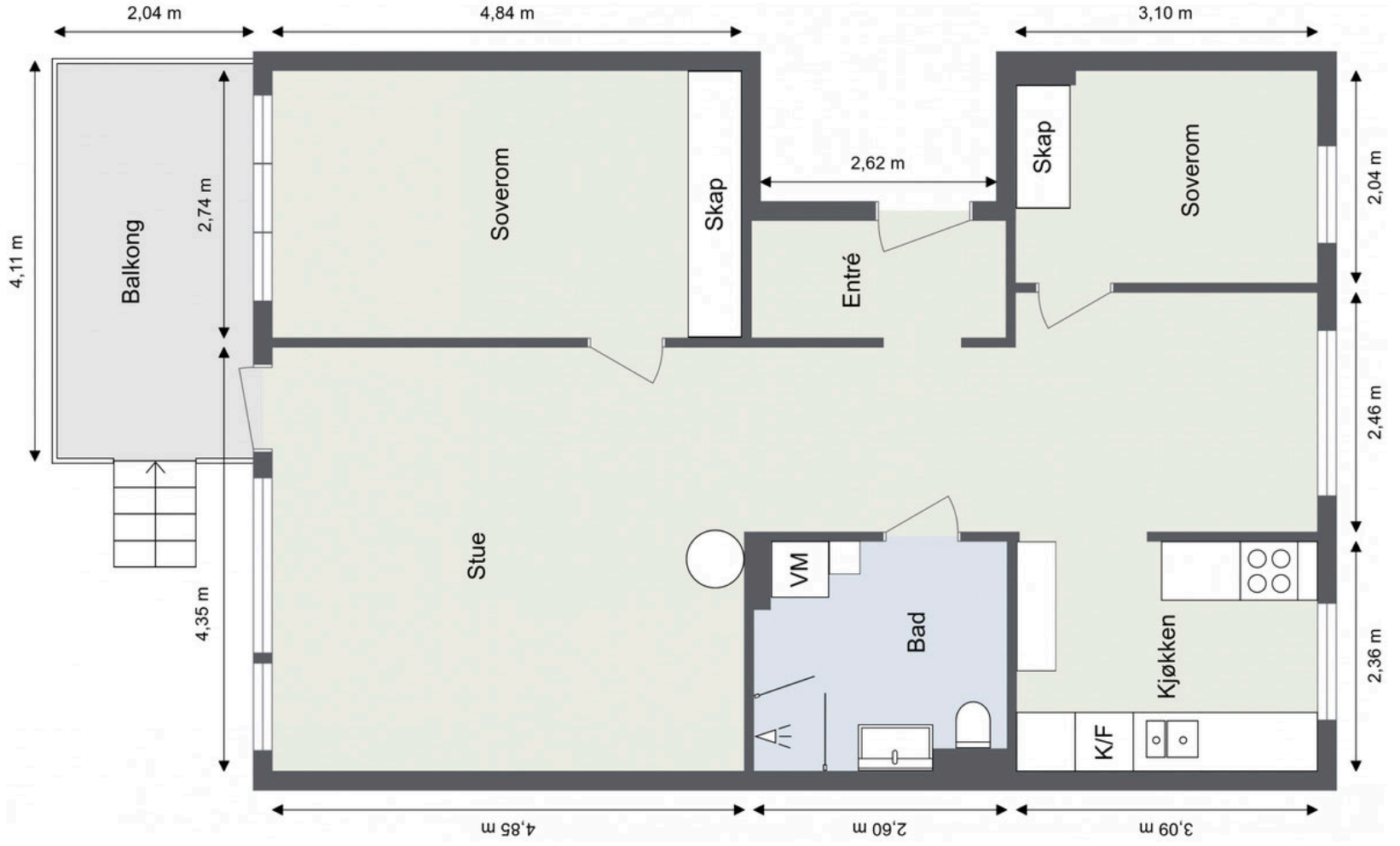
Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 11 kvm. Tre eksterne boder i kjeller
Total BRA: 11 kvm.



Tyder

Forklaring av bilde/rommet



































Informasjon

Lilleakerveien 33B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0044/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lilleakerveien 33B, 0284 OSLO
Gnr 10, bnr 35, snr 4 i Oslo kommune

Selger
Olav Befring

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
150 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 151 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 164 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 11 kvm. Tre eksterne boder i kjeller
Total BRA: 11 kvm.

Innhold

Entré: En lys og hyggelig velkomst inn i leiligheten.

Soverommene: Leiligheten har to gode soverom, med plass til seng og oppbevaring.

Stue: Romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Peisovn. Utgang til 8 kvm. sørvendt balkong, med trapp ned til felles hage.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Belysning under enkelte overskap. Glassplater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplater med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Bad: Baderommet består av dusj med innfellbare dør og skillevegg i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass i garasjeanlegg, mot kr. 700,- i mnd.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt av røyr og tilkoplingar gjort av Oslo VVS i juli 2011. Smøremembran, duk og
mansjettar, samt fliselegging gjort av meg sjølv.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye sluk gjort av Oslo VVS i juli 2011, med litt hjelp frå meg. Membran, mansjett og
tettesjikt gjort av meg sjølv.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Det er betongveggar rundt heile badet, og membran frå golv til tak på alle veggar
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Heile blokka, inkludert garasjeanlegg, er oppgradert i perioden 2018-2024.
Endeveggane er fora ut og etterisolert, nye fasadeplater, nye glas, nye inngangsdører, rehabilitering og utviding av veranda,
strømpelegging i alle soilrøyr og ventilajonskanalar, tetting og drenering av garasjeanlegg. Arbeidet er hovudsakeleg gjort av
Palmgren AS, TT-teknikk, RK-røyr, og SH-bygg (no fasadegruppen). Eg var styreleiar i perioden og har gjort mindre ting parallelt
med dei innleigde (stabling av steinmur, rustbehandling av ventilasjonsrøyr). Inne i seksjonen har eg sjølv fjerna gamal peis, og
satt inn nyare peisomn
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ingen teikn til fuktskadar i kjellaren på blokka, men nytt styre observerer
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 1Elektrier AS oppgraderte sikringsskapet 12.6.2012, og så
har eg sjølv byta ut stikkontaktar og trekt nye leidningar frå koplingspunkta i taket.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen kontroll etter oppgraderinga i 2012
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det vart lagt opp infrastruktur til el-billadar i april 2020, men det føl ikkje med
ladeboks i seksjonen sin garasjeplass. Sameiget bestilte arbeidet gjennom Circle K, men det er Elaway som administrerar
ordninga i dag. Kvar enkelt seksjon må sjølv kjøpe ladeboks.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo VVS og Røyrleggersentralen har lagt opp nye vatnrøyr til kjøkken og bad.
Røyrleggarsentralen i juli 2010 og Oslo VVS i juli 2011. Soil og avlaupsrøyr vart strømpelagd i perioden 2020-2023 (BTSrøyrfornying)
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SH-bygg (no fasadegruppen) rehabiliterte og utvida verandaene i blokka, men per tid
er ikkje prosessen med ferdigatest heilt i mål. Nytt styre føl dette opp gjennom Norconsult.
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Alt er kopla på kommunalt nett
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Det er berre straum og vedfyring i blokka
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Div. småplukk rundt og i blokka eg har gjort på dugnad er ikkje teke med
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Ingen teikn til fukt i kjellaren i dag
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Alle røyr er strømpelagd i 2020-2023, og ein mindre skade ute ved snuplassen er utbetra
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Følgde med salsoppgåva i 2009, og gjort igjen av takstmann i samband med
salet no i 2025 (Tyder AS, 8.7.2025)
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Prosessen med ferdigattest for utvidinga av verandaene er ikkje heilt i mål, men følgast opp av styret
25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger
/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Nei
Eventuell kommentar: Kommuenen har avslått søknad om å bygge bustader i parken vest for blokka
27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for
kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Trikken går rett nedanfor, men støyen er vesentleg mindre med dei nye trikkane. Trikken smørjer skinnene sjølv, jf. Ruter
28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt
eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Konflikt med SH-bygg vart avslutta i mai 2024(rettsforlik)
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften
/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Heile blokka er rehabilitert, men det må påreknast utgifter til tekking av taket i nærare framtid (kanskje
innan 2030). Dette følgjast opp av nytt styre.
Side 6 av 6
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er berre straum og vedfyring i blokka

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater på innvendige gulv (bad): Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i
konstruksjonen.
- Overflater på innvendige vegger (bad): Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Ventilasjon (bad): Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Det er ikke fuktsikker avslutning på varerør i kjøkkenbenk, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet.Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i lys av forventet levetid på deler av ledningsnettet. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
- Elektrisk anlegg: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i

baderomsvegger av mur eller betong.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende følger med:
- Kombiskap på kjøkken

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulvstøp på bad
- Varmefolie i øvrige rom
- Peis i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 422,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Kabel-tv og bredbånd, felles byggforsikring, kommunale avifter, forretningsførsel.

Det betales i tillegg kr. 700,- for garasjeplass i mnd.

Felleskostnadene kan økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter

Selger opplyser at det ikke er ytterligere kostnader knyttet til boligen utover det som er inkludert i fellesutgiftene.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 378 515,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 514 061,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Foreningen Lilleakerveien 33 A-D, orgnr. 914279933

Om sameiet

Foreningen Lilleakerveien 33 A-D er et eierseksjonssameie i Oslo. Sameiet består av 24 boligseksjoner.
OBOS Eiendomsforvaltning er forretningsfører.
Dugnad må påregnes.

Saker i sameiet:

Det må forventes at taket må tas ila. 5 år. Styret skal innhente en ny vedlikeholdsrapport men de har et ønske om å holde kostnadene nede, ifølge styreleder 29.8.25.

Styret vurderes ellers tiltak fortløpende og innenfor den økonomiske rammen vi til enhver tid har.

Utført i sameiet:
Sameiet Lilleakerveien 33A-D

- 2018:
  - Strømpelegging avløpsrør i kjelleren.
- 2019:
  - Fasadeoppgradering. Etterisolering, bytte av alle vinduer i alle seksjonene + b
  - Nytt callinganlegg
  - Brann og innbruddssikring i kjelleren.
- 2020
  - Byttet hovedinngangsdør til blokkene.
  - Asfaltering og ny kantstein ble lagt foran blokk.
- 2021:
  - Oppgradering/utvidelse av balkong.
  - Drenering av garasjeanlegg
- 2022:
  - Rørfornying av VVS anlegg i alle seksjoner.
- 2023:
  - Oppgradering av felles uteplass.
- 2024:
  - Strømpelegging i ventilasjonskanalene i bygget. Dette ble også gjort i garasjeanlegget.

For mer info, konferer megler.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 337 573,- mot budsjettert underskudd kr 615 782.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 139 402,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.
Grøntanlegget holdes i orden av seksjonseierne på dugnadsordning.

Dyrehold
Hund og andre husdyr må ikke holdes uten styrets skriftlige samtykke. Hunder skal føres i bånd på sameienes område. Lufting av hun på eiendommene er forbudt.

Sameiets forsikring
Tryg

Polisenr. 3730516

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 673 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne leiligheten er beliggende i et sentralt og rolig boligområdet på Lilleaker.

Boligen ligger en kort spasertur unna CC Vest som har et variert utvalg av butikker og tjenester. Her finner du alt fra apotek, vinmonopol, kles- og sportsbutikker til parfymerier, jernvareforretninger, SATS treningssenter, legekontorer og Meny. Det er også matmuligheter som f.eks. Gutta på Haugen, Baker Hansen, Joe&Juice, McDonald's, Mads & Martin og NIWA. I tillegg er Lilleaker sentrum bare et steinkast unna med flere praktiske butikker som Kiwi og Coop, den sjarmerende kafeen Grønn og frisørsalonger, slik at alle dine daglige behov dekkes. Ikke minst

er flotte Fåbro gård like i nærheten, hvor man får kjøpt de populære bollene i fine omgivelser.

Dette området er også kjent for sine vakre naturområder, med flotte stier langs Lysakerelven som tar deg enten til Lysaker eller i motsatt retning mot Bogstad. Sollerudstranda ligger også innen gangavstand. Her kan du gå lange turer langs sjølinjen både i retning Oslo og Bærum.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med trikkestopp på Lilleaker og Sollerud, samt bussruter fra Lilleakerveien. T-bane kan enkelt nås fra Bjørnsletta eller Åsjordet, og det er tog- og flytogforbindelser fra Lysaker.

Familievennlige fasiliteter inkluderer flere barnehager i nærområdet og gangavstand til Lilleaker barneskole og Øraker ungdomsskole. Dette området tilbyr en livsstil som passer for alle.

Bebyggelse

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong
med. Utvendig fasade forblendet med plater. Tilnærmet flat takkonstruksjone tekket med papp/membran (tak ikke besiktiget).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.03.1967.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for utvidelse av balkongene. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på balkongene lovlig kan tas i bruk. Det ble gitt tillatelse til tiltak i 2020. I samtale med styreleder 12.02.25 opplyser styreleder at årsaken til manglende ferdigattest/brukstillatelse er konflikten med utførende entreprenør, men at de nå skal få hjelp til å søke. Han opplyser også at prosjektet er utført slik det var gitt tillatelse til. xxx

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Reguleringsplaner og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Saker i området:
- Lilleakerbyen - planforslag til politisk behandling: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201804032
- Lilleakerveien 47 m.fl. - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn: Det er søkt om omregulering til boligformål, rive småhusbebyggelse for å tilrettelegge for ca. 165 nye boliger, mellom 2 og 7 etasjer.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/10/35/4:
01.04.1887 - Dokumentnr: 90000 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 900948 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1946 - Dokumentnr: 9602 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1959 - Dokumentnr: 11093 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1960 - Dokumentnr: 4253 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1961 - Dokumentnr: 154 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1961 - Dokumentnr: 14224 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1961 - Dokumentnr: 14227 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1961 - Dokumentnr: 14230 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2017 - Dokumentnr: 42346 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings- og høyspennings kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2017 - Dokumentnr: 984990 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:708
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2021 - Dokumentnr: 1034025 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Rett til fri ferdsel på veitrasèen
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.2025 - Dokumentnr: 878399 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.11.1975 - Dokumentnr: 23522 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8438/100000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

11.09.2017 - Dokumentnr: 984990 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:708

10.06.2020 - Dokumentnr: 2571397 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746 Snr:32
Inntil 5 parkeringsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 146 798,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. august 2025

Ansvarlig megler

Camilla Bjerke Olsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92889462

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Lilleakerveien 33B

Lilleakerveien 33B

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	644 elever, 39 klasser	19 min 1.5 km
Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	5 min 2.9 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min 5.8 km

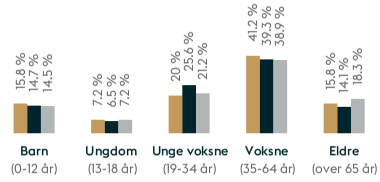
Offentlig transport

Lilleaker	Linje 23, 42, 42N	1 min 0.1 km
Lilleaker	Linje 13	2 min 0.1 km
Bjørnsletta	Linje 3	12 min 0.9 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.3 km

Barnehager

Ullern barnehage (1-5 år)	23 barn	2 min 0.2 km
Ullern barnehage (0-5 år)	48 barn	3 min 0.3 km
Bikuben barnehage (1-5 år)	50 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleaker/Lysaker	3 618	1 643
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Øraker skole	10 min
Hullebergmyra, ballbane	10 min
Velværelset Treningsstudio	3 min
SATS CC Vest	9 min

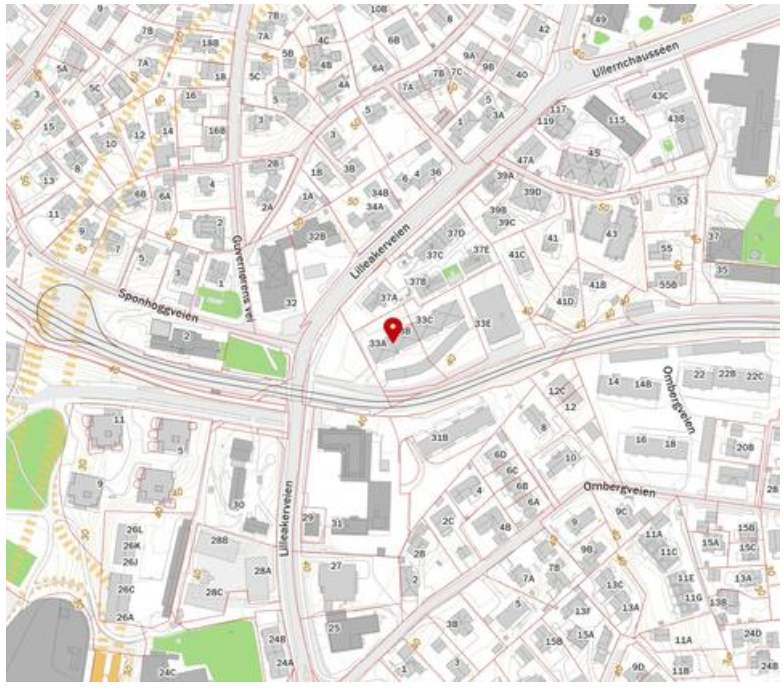
«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LILLEAKERVEIEN 33 B, 0284 OSLO

Gnr: 10 Bnr: 35 Seksjon: 4
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	08/07/2025
Utskriftsdato:	28/07/2025
Oppdragsnummer:	97889
Referansenr:	



PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med balkong.

Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke.

Standard
Velholdt leilighet med normal/god standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2010: Rehabilitert badet. Ny IKEA kjøkkeninnredning. Nye vann- og avløpsrør. Overfalteoppussing av vegg- og himlingsoverflater. Ny parkett. Innvendige dører. Ny peisovn.

Oppgraderinger i sameiet
Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2020-2023: Fasadeoppussing. Rehabilitering av balkonger. Nye vinduer og ytterdører.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1962, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 1. etasje)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Olav Befring
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Olav Befring, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 10 Bnr: 35 Seksjon: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1673.1 m²
Eierbrøk seksjon:	8438 / 100000
Hjemmelshaver:	Olav Befring
Adresse:	Lilleakerveien 33 B, 0284 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	09/07/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	07/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1962

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	73	73	0
Sum bolig:	73	73	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Tre eksterne boder
1. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	11	0	0
1. etasje	73	0	0	8
Sum bolig:	73	11	0	8
Sum BRA:	84			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Tre eksterne boder	
1. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer tre eksterne boder i kjeller på ca. 5 m², ca. 4 m² og ca. 2 m².

Garasje

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	17	0	17
Sum bolig:	17	0	17

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	17	0	0
Sum bolig:	0	17	0	0
Sum BRA:	17			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon, med pusset og malte overflater, samt forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019 og 2020.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall med frostet glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Markise. Trapp i stålkonstruksjon ned til terreng. Trinn belagt med terrassebord.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2010, montert i en kjellerbod. Strømtilførsel via stikkontakt.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast og støpejern. Tilførsel til leiligheten og enkelte koblinger for vann i kobber. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber på badet. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkken. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i i luke bak klosettet og under kum i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Det er ikke fuktsikker avslutning på varerør i kjøkkenbenk, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i lys av forventet levetid på deler av ledningsnettet. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil gjennom yttervegg på kjøkkenet. Elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet. Fuktstyrt avtrekk fra badet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ny innmat i sikringsskapet og diverse oppgraderinger i forbindelse med oppussing av leiligheten er gjort i 2010.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i badet.
Varmefolie i øvrige rom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Tyder

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Belysning under enkelte overskap. Glassplater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplater med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2010. Enkelte Epok skap med IKEA fronter og ventilator fra 2025. Oppvaskmaskin fra ca. 2020.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,55 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med hyller, profilerte- og frostede glassfronter i ett soverom.
Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom.
Garderobeløsning med stang og hyller i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2010. Fakturaer er fremvist. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Mosaikkfliser i dusjsone. Sluk og hjelpesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i mindre områder. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. Vegg- og himlingsoppheng.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dør og skillevegg i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fuktstyrt avtrekk på vegg.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasjeplass i felles garasjerekke med dekke i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater. Yttertak i flatt oppforet betongdekke. Strøm og belysning er innlagt. Elektrisk leddport.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Befring, Olav	9578-5990-4-2411744	2025-07-09 15:52:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
9. jul. 2025

Oppdragsnummer
45-0044/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lilleakerveien 33B, 0284 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Olav Befring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. oktober 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3730516
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt av røyr og tilkoplingar gjort av Oslo VVS i juli 2011. Smøremembran, duk og mansjettar, samt fliselegging gjort av meg sjølv.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye sluk gjort av Oslo VVS i juli 2011, med litt hjelp frå meg. Membran, mansjett og tettesjikt gjort av meg sjølv.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Det er betongveggar rundt heile badet, og membran frå golv til tak på alle veggar

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Heile blokka, inkludert garasjeanlegg, er oppgradert i perioden 2018-2024. Endeveggane er fora ut og etterisolert, nye fasadeplater, nye glas, nye inngangsdører, rehabilitering og utviding av veranda, strømpelegging i alle soilrøyr og ventilajonskanalar, tetting og drenering av garasjeanlegg. Arbeidet er hovudsakeleg gjort av Palmgren AS, TT-teknikk, RK-røyr, og SH-bygg (no fasadegruppen). Eg var styreleiar i perioden og har gjort mindre ting parallelt med dei innleigde (stabling av steinmur, rustbehandling av ventilasjonsrøyr). Inne i seksjonen har eg sjølv fjerna gamal peis, og satt inn nyare peisomn

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen teikn til fuktskadar i kjellaren på blokka, men nytt styre observerer

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 1Elektrier AS oppgraderte sikringsskapet 12.6.2012, og så har eg sjølv byta ut stikkontaktar og trekt nye leidningar frå koplingspunkta i taket.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kontroll etter oppgraderinga i 2012

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det vart lagt opp infrastruktur til el-billadar i april 2020, men det føl ikkje med ladeboks i seksjonen sin garasjeplass. Sameiget bestilte arbeidet gjennom Circle K, men det er Elaway som administrerar ordninga i dag. Kvar enkelt seksjon må sjølv kjøpe ladeboks.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo VVS og Røyrleggersentralen har lagt opp nye vatnrøyr til kjøkken og bad. Røyrleggarsentralen i juli 2010 og Oslo VVS i juli 2011. Soil og avlaupsrøyr vart strømpelagd i perioden 2020-2023 (BTS-røyrfornying)

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SH-bygg (no fasadegruppen) rehabiliterte og utvida verandaene i blokka, men per tid er ikkje prosessen med ferdigatest heilt i mål. Nytt styre føl dette opp gjennom Norconsult.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Alt er kopla på kommunalt nett

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Det er berre straum og vedfyring i blokka

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

Nei

Eventuell kommentar: Div. småplukk rundt og i blokka eg har gjort på dugnad er ikkje teke med

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Ingen teikn til fukt i kjellaren i dag

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Alle røyr er strømpelagd i 2020-2023, og ein mindre skade ute ved snuplassen er utbetra

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Følgde med salsoppgåva i 2009, og gjort igjen av takstmann i samband med salet no i 2025 (Tyder AS, 8.7.2025)

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Prosessen med ferdigattest for utvidinga av verandaene er ikkje heilt i mål, men følgast opp av styret

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

Eventuell kommentar: Kommuenen har avslått søknad om å bygge bustader i parken vest for blokka

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja

Beskriv: Trikken går rett nedanfor, men støyen er vesentleg mindre med dei nye trikkane. Trikken smørjer skinnene sjølv, jf. Ruter

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

Eventuell kommentar: Konflikt med SH-bygg vart avslutta i mai 2024(rettsforlik)

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar: Heile blokka er rehabilitert, men det må påreknast utgifter til tekking av taket i nærare framtid (kanskje innan 2030). Dette følgjast opp av nytt styre.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Det er berre straum og vedfyring i blokka

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 45-0044/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Befring, Olav	2025-07-09

Identifikasjon

bankID Befring, Olav

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Sandvika
v/Camilla Bjerke Olsen

Ordre 8621805 5583/3504 02.07.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.06.2025.

Boligselskap: 5583, Foreningen Lilleakerv. 33 A-d
Organisasjonsnr: 914.279.933
Eier: Olav Befring
Leieobjekt: 3504
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Lilleakerveien 33 B, 0284 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 3730516.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.01.2025. Tidligere forretningsfører er ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA (ABBL).
- Forsikring: Protector Forsikring polisenr: 1500662
- Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert.
- 19 stk. garasjeplasser. Bruksrettigheter som følger med boligen ved salg dersom de ikke selges separat til noen andre i boligsameiene. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.
- Tredjepartsinfo for 2024 er ikke mottatt, henviser til tidligere forretningsfører /og eller selger. Tidligere forretningsfører har ansvar for å beregne disse tallene for 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type Rente	Rente (02.07.25)
* BOLIGB-96660140570	A	9.067.640,-	24 år 8 md.	12	Flyt	7,55%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.422,– pr. md.

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

Fellesgjeld og kapitalkostnader:
Ingen lån registrert for leilighet

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Solheim tlf.22 86 56 08 ev. pr. e-post: anne.solheim@obos.no.

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 de 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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5583
FORENINGEN LILLEAKERVEIEN 33 A - D

Velkommen til årsmøte i FORENINGEN LILLEAKERVEIEN 33 A - D

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

Dato for årsmøtet:
26. mai 2025 kl. 18:00, Lilleaker Folkets Hus, Ørakerveien 30.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Forankring av vegen vidare for sameiget
Det er ingen særlege saker å ta stilling til med tanke på drift og vedlikehald på årsmøtet i år, men som nemnd i e-posten de alle fekk den 4.5.2025, så er det komen eit forslag om å avsetje styreleiar eitt år før tida. Dersom forslaget får fleirtal, vil heile styret trekkje seg med umiddelbar verknad. Er det då ikkje er andre i blokka som vil ta på seg verv i styret, kan forslaget påføre sameiget store ekstrakostnader. Det er difor veldig viktig at de stiller opp, eller at de i alle fall gjev fullmakt til nokon andre i blokka som kan stemme på dine vegne.

Styret er av den oppfatning at ev. konfliktar bør kunne løysast med dialog, men det krev ei vilje til å finne løysingar frå alle partar. Dette må då vere løysingar som ikkje samstundes legg hindringar i vegen for styret si vedlikehaldsplikt, eller som kan påføre bygningsmassen skade.

Uansett utfall, så er det viktig at til ein kvar tid sittande styre har nødvendig tillit frå årsmøtet, og på slik måte kan ivareta sameiget sitt beste i tida framover. Det er framleis mange mindre oppgåver i blokka som kan lette vedlikehaldet vårt, utan at det krev ekstra innbetalingar. Som informert om mange gonger, så vi må óg legge oss opp pengar til komande større oppgåver.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsetting av honorar
7. Forslag om å avsette styreleder
8. Valg av ny revisor
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FORENINGEN LILLEAKERVEIEN 33 A - D

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

Geir Vislie (OBOS)

Forslag til vedtak

Geir Vislie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitner ble Merete Dahlberg og Markus Rauhut foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 114_Revisjonsberetning_2024.pdf
2. 114 - SignertÅrsoppgjør med noter gjennom AltInn - 5583.pdf

Sak 6

Fastsetting av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42000.

Styrets innstilling

Styret sitt honorar har vore på det same nivået sidan 2018, men styret sin motivasjon er primært å få blokka i brukbar stand. Vi har difor ikkje noko ønskje om å auke dette.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 42 000 kr

Sak 7

Forslag om å avsette styreleder

Forslag fremmet av:
Christina Nilsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Til styret i sameiet Foreningen Lilleakerveien 33 a-d

Behandling av forslag om fratreden etter eierseksjonsloven § 55:

Sak: Forslag om å avsette styreleder, samt velge ny styreleder/evt. midlertidig styreleder på møtet, samt evt. påbegynne arbeid med å finne ny styreleder.

Begrunnelse:

Flere eiere i sameiet har uttrykt bekymring over styreleders håndtering av økonomiske midler og måten saker blir behandlet på i styret. Det har vært gjentatte konflikter med styret og i sameiet, noe som skaper uro og dårlig samarbeid. Flere beslutninger oppleves som lite forankret i fellesskapet, og det er ønske om mer åpenhet, dialog og kontroll på pengebruken.

På bakgrunn av dette foreslås det at styreleder fratrer sitt verv før perioden utløper, og at det velges ny styreleder som kan bidra til å gjenopprette tillit og samarbeidsklima i sameiet.

Forslag til vedtak:

1. Styreleder Olav Befring fratrer med umiddelbar virkning.

2. Det gjennomføres valg av ny styreleder på møtet, evt. at annet styremedlem midlertidig overtar funksjonen som styreleder og at arbeid med å finne ny styreleder skjer så raskt som mulig.

Vedr. behandlingen:

· Forslaget behandles på sameiets årsmøte 26.05.25

· Den som forslaget om fratreden gjelder, anses som inhabil og kan ikke delta i behandlingen eller stemmegivningen i saken, jfr. eierseksjonsloven § 59.

· Vedtak om fratreden krever alminnelig flertall, det vil si flere stemmer for enn mot de avgitte stemmene.

· Blanke stemmer regnes ikke som avgitt stemme

· Ved stemmelikhet anses forslaget ikke vedtatt

Styrets innstilling

Styret er mot utskifting av styreleiar, og trekk seg frå sine verv dersom forslaget får fleirtal.

Faktabakgrunn

Det er sjølvsagt trist at nokon føler at dei ikkje har fått god nok informasjon om, og innsikt i, nødvendige tiltak og kostnadene ved desse, men grunnlaget for forslaget er i all hovudsak ikkje korrekt. Alle tiltak er gjennomført fordi det har vore nødvendig, og alle større tiltak er informert om både kontinuerlig på e-post og i styret sin femårsplan. Planane er følgd slavisk. Styret har ein vedlikehaldsplikt, jf. eigarseksjonslova §§ 33 og 35, og kan saksøkast dersom vi ikkje ivaretek denne plikta (sjå https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65/KAPITTEL_5#%C2%A733.). Det har vore nokre uforutsette utgifter i samband med oppgraderingane, men desse er i stor grad utanfor styret sin kontroll.

Opptak av lån på tilsammen 12 mill. NOK er eit resultat av årsmøtevedtak. Pengane skulle gå til utforing og etterisolering av fasadane, utskifting av alle glas og rehabilitering og utviding av balkongane. Styret er pålagd etterkome vedtak fatta av årsmøte, jf. eigarseksjonslova § 40, så låneopptaka kan vanskeleg leggast til grunn for eit mistillitsforslag.

Å ha ekstern styreleiar, slik vi hadde før renoveringa av blokka starta i 2018, kostar gjerne over 100 000,- per år (usikkert estimat). Det kosta 60 000 kr./år den gong, så vi har spart ca. minst 474 000 kr. (kun indeksregulert) ved å ta styreleiarvervet sjølv. Innsparinga ved at styreleiar óg har gjort ein del nødvendig vedlikehald og ubetring sjølv, har vi ikkje rekna på, men det har sikkert bikka 500 000 kr. det óg.

Styret synest difor forslaget er både trist og urimeleg. Blokka var som kjend i ei sørgjeleg forfatning då vi tok over, men vi har no teke inn store delar av vedlikehaldsetter-slepet vi «arva» etter 13 år med ekstern styreleiar. Sameige står dermed vesentleg styrka for tida framover.

Vi viser ellers til e-post frå styreleiar alle seksjonseigarane den 4.5.2025, og der vi imøtegår fleire av påstandane i forslaget frå Christina Nilsen.

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

- For Forslag om å avsette styreleder
- Mot Forslag om å avsette styreleder

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

1. Styreleder Olav Befring fratrer med umiddelbar virkning.

2. Det gjennomføres valg av ny styreleder på møtet, evt. at annet styremedlem midlertidig overtar funksjonen som styreleder og at arbeid med å finne ny styreleder skjer så raskt som mulig.

Vedlegg

3. TILSVAR Lilleakerveien 33.pdf

4. Oversikt over tiltak 2018-2025.pdf

Sak 8

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiget er pålagt å ha ein revisor, jf. eigarseksjonslova § 65, og vi hadde revisoravtale med KPMG då vi brukte ABBL som vår forretningsførar. OBOS har ikkje nokon avtale med KPMG, og styret vurderer det difor som formålsteneleg å byte til ein revisor som har avtale med OBOS. Kostnaden ved å halde fram med KPMG, utan tilknyting til ABBL, er óg vesentleg høgare enn tilbod frå OBOS sin samarbeidspartnar BDO. Vi er i tillegg opplyst om at KPMG aukar sin kostnad for revisortenester til 60 000 kr. for første år, og så reduserast denne året etter. Hos BDO betalar vi 12 000 kr. første år, og så reduserast kostnaden til omtrent den vi hadde då vi var hos ABBL.

Forslag til vedtak
Sameiget byter revisor frå KPMG til BDO, og med verknad frå og med budsjettåret 2025

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styrmedlem

Innstilling
Forutsatt at forslag om å avsetje styreleiar ikkje får fleirtal, har Wai Kwok Wong sagt seg villig til å halde fram eitt år til.

Roller og kandidater

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

- Wai Kwok Wong

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

- Markus Rauhut
- Merete Dahlberg

Styrets årsrapport

Alle dei større oppgåvene på sameiget sin 5-årsplan for å ta inn etterslepet på vedlike-haldet av blokka vår, er no gjennomført. Det er då berre mindre oppgåver, pluss sparing for framtidig vedlikehald, som står på igjen.

Vi brukar som vanleg høvet til å takke alle som tek i eit tak for fellesskapet vårt, både på dugnadane, ved kosting/måking av trapper, pynting og planting, og alle andre tiltak som gjer det fint her hos oss.

Byte av forretningsførar

2024 fekk dessverre ein mindre enn fordelaktig avslutning på konflikta med SH-bygg, og resultatet vart som kjend at vi måtte ut med ytterlegare 500 000 kr. Vi måtte óg fråvike dei krava vi hadde til attståande arbeid (grov sett rekkverket på verandaene og denne dryppnasa under verandaene i 2. og 3. etasje). Då vi skreiv informasjonen frå styret for 2023, trudde vi at vi måtte ta opp ytterlegare lån for å dekke opp tapet, men dette vart då heller løyst med ekstra innbetaling. Vi takkar alle for at de stilte opp for sameiget.

Styret konfronterte ABBL for å få dei til å ta ansvar for både feilaktig og for sein bistand i prosessen, men dei avviste dette. Styret valde difor å avslutta avtala med ABBL, og frå og med 1.1.2025 er OBOS vår forretningsførar.

Forsegling av asbesten i ventilasjonskanalane

Tara starta på jobben med innhenting av tilbod på strømpelegging av ventilasjons-kanalane alt i 2023, og så vart mesteparten av arbeidet ferdigstilt før jul i 2024. Det står igjen litt her og der, men dette vert ferdigstilt i løpet av februar 2025. Vi takkar Tara for ein kjempejobb, og for at alle la til rette for at arbeidet inne hos den enkelte gjekk så smertefritt som det let seg gjere.

Vi minnar om at det, jf. byggteknisk forskrift (tek 17) ikkje er lov å kople kjøkken-vifta til desse kanalane. For dei seksjonane der dette likevel er gjort, må det monterast eit kolfilter inntil dette kan utbetrast meir permanent. Det er særleg brannfaren ved ev. tørrkoking som er styret si bekymring. Feitt i kanalane kan antenne, og det er då ikkje noko som hindrar flammane i å nå takkonstruksjonen.

Økonomi

Vi har med oss eit relativt lite overskot frå tida i ABBL til OBOS, og vi må framover legge oss opp meir peng til vidare tiltak. Verdssituasjonen er slik styret ser ikkje særleg betryggande, så vi minner om at kvar og ein kan spare ein del på felleskostnadene sine dersom ein løyser inn sin del av fellesgjelda. Dette kan gjerast etter avtale med OBOS to gonger i året. Felleskostnader etter innløysing av fellesgjeld, er i skrivande stund ca. 2 900 kr. pluss 700 kr. til leige av bruksrett til garasje for dei som har det. Nominell rente på fellesgjelda er 7,75 %, og dei beste privatlånerentene er no litt over 5,4 %.

Ei innløysing av fellesgjeld gagnar både den enkelte og sameiget, sidan vi då får eit betre økonomisk handlingsrom dersom det skulle oppstå noko uforutsett. Ved sal av seksjon vil seksjonar utan fellesgjeld óg få høgare pris.

Oppfølging av regelverk

Det har ikkje vore nokon større saker om brot på ordensregelverket vårt dette året, og det ser ut til at alle respekterer både kvarandre og fellesareala. Det er viktig for trivselen at alle rettar seg etter dei føringane som er vedtekne, og så sjølvsagt at vi er litt rause med kvarandre når det av og til skjer noko ekstra moro. Styret set elles pris på alle tips om avvik, slik at den det gjeld kan få ein sjans til å ordne opp. Det same gjeld dersom de ser noko som har gått sund.

Styret oppfordrar dei som brukar vaskeromma om å ta litt ekstra ansvar for at det ser ok ut der nede. Vaskeromma er ikkje dimensjonert for at fleire kan bruke dette som einaste tilgang til vaskemaskin, men det

er ikkje i regelverket lagt inn noko avgrensing av bruk. Alle oppfordrast likevel til å ha eigen vaskemaskin i sin seksjon.

Vi har ingen grunn til å tru at nokon ladar el-bil e.l. på det ordinære straumnettet, men minner berre om at det ikkje er lov. Dette er både brannfarleg og belastar fellesskapet økonomisk. Ei overbelasting av straumkretsen kan óg medføre at sikringa slår ut, slik at folk ikkje får opp garasjeporten når dei må. Det skal ikkje brukast andre ladarar enn dei som inngår avtala med vår nye leverandør, Elaway (sjå e-post datert 26.4.2024).

Det er avdekka at nokre seksjonar har straumuttak i boda si i kjellaren, og at det er gjort ved å kople seg til straumkretsen til taklyset. Bruk av straum går då på felles-kostnadene, og jf. husordensreglane pkt. 7 skal gjerast eigen avtale med styret om dette. Kretsen er berre dimensjonert for ca. 2000 W (1,5 mm² kabel/10 Amp. sikring), så dersom det er mange kan det óg utgjere ei brannfare. Styret må difor kartlegge kor mange dette gjeld. Ein fryseboks trekk 300-500 Kwh/år. Dersom det er mange som har same tilkopling, og sameiget ønskjer at det skal vere eit alternativ, må vi å oppgradere anlegget. Årsmøtet må avgjere dette. Inntil vidare tenkjer vi at seksjonar som har dette, kan betale 500,-/år, og så ev. 1500,- for forbruk bakover i tid (maks 3 år, jf. foreldingslova).

Vegen vidare

Sameiget er eigentleg to separate sameige, og som vert forvalta gjennom ei foreining, men kostnaden ved å slå saman sameiga er såpass høg, at vi ikkje ser oss tent med å gjennomføre dette no.

Det danna seg store issvullar framfor inngangane vinteren 2023/2024, så styret er i prosess med å montere snøfangarar og takrenner på baldakinane. Dette var ikkje planlagd arbeid, men snøfangarane er ei gåve og medfører difor ingen større kostnader for sameiget. Styret gjer arbeidet på dugnad.

Dei to store/kostnadskrevjande oppgåvene vi må spare pengar til (tak og drenering) utset vi til vi ser teikn på at vi må gjere tiltak, men elles er status på styret sin tiltaksplan som følgjer:

· Montering av dryppnase/takrenne i taket på verandaene i 1. og 2. etasje; 2025

· Utskifting kjellarglasa; truleg i 2026 (ny støtteordning frå kommunen)

· Måling av fasaden på garasjeanlegget (gjort på dugnad sommar 2024)

· Utskifting av avfallsanlegget (avventast)

· Måling, ev. etterisolering av endeveggane (avventast til etter ev. utskifting av søppelanlegg)

· Måling og oppgradering av oppgangane (avventast)

Styret vurderer elles tiltak fortlaupande og innanfor den økonomiske ramma vi til ein kvar tid har.

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Foreningen Lilleakerveien 33 A - D

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Foreningen Lilleakerveien 33 A - D som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 foreningen slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo Dokumentnøkkel: DUF8E-FJLF0-5MMOE-2XOSN-H88ZU-8IMXU

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DUF8E-FJLF0-5MMOE-2XOSN-H88ZU-8IMXU

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."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-08 13:02:20 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DUF8E-FJLF0-5MMOE-2XOSN-H88ZU-8JMXU

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

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

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

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

Resultatregnskap Foreningen Lilleakerveien 33 A - D, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 387 063	1 955 416	2 424 318	812 500
Annen driftsinntekt	2	809 679	160 115	169 600	1 019 864
Sum inntekter		3 196 742	2 115 531	2 593 918	1 832 364
Kostnader					
Lønnskostnad	3	47 922	47 922	48 000	48 000
Kostnad lokaler	4	381 591	389 749	438 000	460 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	478	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	23 695	6 473	100 000	100 000
Periodisk vedlikehold	7	1 832 171	362 439	1 500 000	0
Annen driftskostnad	8	498 713	438 096	333 700	369 678
Sum kostnader		2 784 092	1 245 157	2 419 700	977 678
Resultat før finansielle poster		412 650	870 375	174 218	854 686
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	1 045	-41	0	0
Finanskostnad	10	751 267	720 976	790 000	715 285
Sum finansielle poster		-750 223	-721 017	-790 000	-715 285
Årsresultat		-337 573	149 358	-615 782	139 401

Balanse Foreningen Lilleakerveien 33 A - D, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		19 981	1 429
Andre fordringer	11	181 714	179 027
Sum fordringer		201 695	180 456
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 004 667	1 084 451
Sum omløpsmidler		1 206 362	1 264 907
Sum eiendeler		1 206 662	1 265 207

Balanse Foreningen Lilleakerveien 33 A - D, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-9 092 770	-10 138 090
Sum egenkapital		-9 092 770	-10 138 090
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	9 531 678	11 044 051
Sum langsiktig gjeld		9 531 678	11 044 051
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		605 756	155 010
Forskudd innbetalinger		200	24 396
Annen kortsiktig gjeld	16	161 798	179 839
Sum kortsiktig gjeld		767 753	359 245
Sum gjeld		10 299 432	11 403 296
Sum egenkapital og gjeld		1 206 662	1 265 207

Foreningen Lilleakerveien 33 A - D

Sted:_____, dato:_____

Olav Befring	Wai Kwok Wong	Tara Ishizuka Hassel
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	733 440	662 220	733 318	812 500
Ekstraordinær innbetaling	1 193 000	450 004	750 000	0
Avdrag ordinære lån	73 896	179 904	151 000	0
Renter ordinære lån	386 727	663 288	790 000	0
Sum	**2 387 063**	**1 955 416**	**2 424 318**	**812 500**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	87 012	0	0	0
Andre driftsinntekter	128 700	0	0	0
Garasjeinntekter	158 900	155 550	159 600	159 600
Strøm el-bil	9 027	4 565	10 000	8 000
Renter og omkostninger IN-lån	362 913	0	0	725 959
Avdrag IN-lån	63 126	0	0	126 305
Sum	**809 679**	**160 115**	**169 600**	**1 019 864**

Noter Foreningen Lilleakerveien 33 A - D

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	42 000	42 000	42 000	42 000
Arbeidsgiveravgift	5 922	5 922	6 000	6 000
Sum	**47 922**	**47 922**	**48 000**	**48 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	1 500	3 000	3 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	233 863	196 730	230 000	267 000
Vaktmestertjenester	32 929	33 281	60 000	35 000
Lys, varme, energi	37 661	52 692	70 000	60 000
Renhold	48 732	46 500	45 000	55 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	-1	0	0	0
Sommer- og vinterkostnader	28 408	59 047	30 000	40 000
Sum	**381 591**	**389 749**	**438 000**	**460 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	478	0	0
Sum	**0**	**478**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	18 258	0	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 853	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 584	6 473	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	0
Sum	**23 695**	**6 473**	**100 000**	**100 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Balkonger/terrasser	1 260 171	0	750 000	0
Ventilasjon	572 000	0	750 000	0
Sum	1 832 171	362 439	1 500 000	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	82 076	77 854	92 000	100 000
Honorar for juridisk bistand	160 875	113 437	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	1 718	1 648	3 000	3 000
Elektroniske fellesavtaler	165 272	157 475	151 000	170 000
Kontingent boligbyggelaget	0	500	500	343
Forsikringspremie	84 782	84 782	85 000	94 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 200	2 335
Kostnader for bomiljøtiltak	1 590	0	0	0
Sum	**498 713**	**438 096**	**333 700**	**369 678**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	255	-41	0	0
Renter plasseringskonto	789	0	0	0
Sum	**1 045**	**-41**	**0**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	751 267	720 976	790 000	715 285
Sum	**751 267**	**720 976**	**790 000**	**715 285**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	169 569	165 272
Fordring eiere	12 145	13 755
Sum	**181 714**	**179 027**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Kasse	25 000	25 000
Bankinnskudd (driftskto)	979 667	1 059 451
Sum	**1 004 667**	**1 084 451**

Noter Foreningen Lilleakerveien 33 A - D

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-10 138 090	-10 287 448
Fra årets resultat	-337 573	149 358
Innbetalt andel av lån	1 372 876	0
Sum annen egenkapital	-9 092 770	-10 138 090
Sum egenkapital	-9 092 770	-10 138 090

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	9 531 678	0
Gjeldsbrevlån	0	11 044 051
Sum	**9 531 678**	**11 044 051**

Det er stilt følgende pant: Ingen lån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Refinansiering - Rehabilitering av fasader og balkonger
Lånenummer:	**96660140570**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.55 %
Betingelser:	Annuitetslån
Beregnet innfridd:	15.01.2050
Opprinnelig lånebeløp:	11 416 478
Lånesaldo 01.01:	11 044 051
Avdrag i perioden:	1 512 373
Lånesaldo 31.12:	**9 531 678**
Saldo 5 år frem i tid:	8 754 703
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	1 382 893
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	10 017
Andelssaldo 31.12:	**1 372 876**
Sum pantegjeld for lån:	**10 904 554**

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660140570	17	457 625	7 779 625
	4	438 013	1 752 052

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	0	18 041
Annen kortsiktig gjeld	161 798	161 798
Sum	**161 798**	**179 839**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	905 662	922 891
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-337 573	149 358
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 512 373	-166 588
Innbetaling IN lån	1 382 893	0
Årets endring disponible midler	-467 053	-17 229
Disponible midler UB	438 608	905 662

Resultat og balanse med noter for Foreningen Lilleakerveien 33 A - D.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Foreningen Lilleakerveien 33 A - D

Styreleder	Olav Befring (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Tara Ishizuka Hassel (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Wai Kwok Wong (sign.)	16.03.2025

Vedr. forslaget om å avsette styreleder:

Innledningsvis vises det til at en eller flere seksjonseiere er i sin fulle rett til å be om at et styremedlem skal fratre, jfr. eierseksjonslovens § 55, siste avsnitt.

Begrunnelsen for forslaget er følgende:

Flere eiere i sameiet har uttrykt bekymring over styreleders håndtering av økonomiske midler og måten saker blir behandlet på i styret. Det har vært gjentatte konflikter med styret og i sameiet, noe som skaper uro og dårlig samarbeid. Flere beslutninger oppleves som lite forankret i fellesskapet, og det er ønske om mer åpenhet, dialog og kontroll på pengebruken.

På bakgrunn av dette foreslås det at styreleder fratrer sitt verv før perioden utløper, og at det velges ny styreleder som kan bidra til å gjenopprette tillit og samarbeidsklima i sameiet.

Nærmere begrunnelse for forslaget:

Begrunnelsen for forslaget er hovedsakelig delt i tre hovedpunkter:

- Bekymring over styreleders håndtering av økonomiske midler i sameiet
- Måten saker blir behandlet på
- Flere viktige beslutninger blir tatt uten at sameierne blir involvert og /eller informert.

Disse punktene vil bli nærmere begrunnet i det følgende. De to siste punktene kan delvis sees i sammenheng.

Sameiets økonomi og bekymringer knyttet til håndteringen av dette

- Sameiet har i løpet av de siste årene pådratt seg svært mye gjeld, ved utgangen av 2024 var lånet på ca. 11 millioner kroner. Dette har skjedd raskt og over relativt kort tid.
- I tillegg har den enkelte seksjonseier fått tildelt fellesgjeld tilknyttet sin seksjon på ca. kroner 450.000, -.
- Videre har hver seksjonseier de siste årene nesten hvert eneste år betalt inn forholdsvis store pengebeløp som ekstra engangsinnbetalinger til styret/sameiet. I e-post fra styret 22. april 2024 (Tara Hassel) ble det opplyst at hver seksjon den siste seksårsperioden hadde betalt inn til sammen 175.000, - kroner. Noe av dette har vært forholdsvis store enkeltbeløp, eksempelvis kan nevnes: kroner 58.752 (ekstraordinær innbetaling tetting og drenering, august 2021), kroner 41.964 (ekstraordinær innbetaling vedlikehold av soilrør, mars 2022), kroner 25.043 (ekstraordinær innbetaling juni 2023), og kroner 30.425, (ventilasjonskanaler, juni 2024). Det har vært flere ekstrainnbetalinger også etter dette, og det sier seg selv at tålegrensen begynner å nærme seg for flere.
- I fjor vinter ble det på kort varsel innkalt til et ekstraordinært årsmøte den 28. februar 2024. Styret ønsket da at hver enkelt seksjonseier skulle foreta individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det ble gitt lite informasjon av styret om hvorfor dette hastet. Det sto heller ikke noe eget punkt i innkallingen om sameiets økonomiske situasjon. Det ble derfor stilt spørsmål til styret om sameiets økonomi. I e-post fra styreleder 17.01.24 ble det bl.a.

opplyst at *«Heile poenget med å få ned det samla lånebeløpet er i tilfelle vi treng å låne meir.»*

- De siste årene har styret også kommet med forslag som ikke kan karakteriseres som helt nødvendig vedlikehold. Eksempelvis er det flere ganger foreslått å skifte ut søppeldunkene til et delvis nedgravd anlegg. Dette til tross for at forslaget hver gang har blitt stemt ned på årsmøtene. Dette viser liten respekt for sameiets syn på saken og er svært merkelig tatt i betraktning sameiets anstrengte økonomi.
- Fellesutgiftene økes jevnlig og er forholdsvis høye
- Flere sameiere er bekymret for sameiets økonomi og om styreleder har tilstrekkelig kontroll over sameiets økonomiske midler. Dette illustreres bl.a. ved e-post av 28.07.24 som styreleder selv sendte ut der det står følgende:

«Det ser ut som om eg ikkje hadde heilt oversikt over utgiftene for resten av året, og ABBL har som vanleg ikkje sagt noko om situasjonen då vi estimerte dei ca. 10.000,- for resten av året. Vi har framleis ca. 175 000,- for lite på konto til å klare året ut. Eg har ikkje fått drøfta dette i styret enda, men varsler no om at det kan bli aktuelt å be om ca. 7500 frå kvar seksjon. Faktura vil då kome i slutten av august. Beklager igjen.»

En slik e-post fra styreleder er ikke betryggende, og viser at styret ikke har god nok økonomisk oversikt. Hva er årsaken til at et styre har stilt seg i en slik økonomisk situasjon at det ikke er penger på konto til å klare seg ut året?

- I e-post fra styreleder 5.06.24 sto det videre bl.a. følgende:

« I årsmøteinnkallinga står det at vi ville ta opp eit lån på 400.000.-, men dette vart feil omtrent på same tid som innkallinga gjekk ut. Det er ikkje teke opp noko nytt lån likevel. Styret må dessverre heller be seksjonseigarane om til saman 250 000,- dvs. litt over 10.000,- per seksjon for å dekkje bl.a. advokatutgiftene etter svindelen fra SH- bygg. Dette er då i tillegg til dei 32 000 Tara må ha for å forsegle asbestkanalane i ventilasjonssystemet vårt.»

Konsekvensen av alt dette er at flere sameiere nå er bekymret for sameiets økonomi og styrets håndtering av dette.

Det er korrekt at sameiet har hatt behov for ekstra vedlikehold og at det har vært et etterslep, men det virker som det har skjedd for mye på for kort tid og at styret ikke har hatt tilstrekkelig kontroll og oversikt. Styret har også erkjent å ha gjort feil som har kostet sameiet dyrt. Det har vært flere konflikter i forbindelse med vedlikeholdsprosjektene, og særlig ett prosjekt har endt i en langvarig og kostbar konflikt. Det kan også reises spørsmål ved om styret har hatt nødvendig kompetanse til å håndtere større prosjekter. At det i tillegg blir gitt svært lite informasjon fra styret til sameierne er ikke betryggende.

Måten saker blir behandlet på, manglende informasjon i viktige saker og lite involvering med sameierne.

Flere seksjonseiere opplever at det gis lite informasjon og at det er vanskelig å ta opp ting. På årsmøter i sameiet har det tidvis vært amper stemning og lite rom for diskusjon og dialog. Enkelte kvier seg for å ta opp ting fordi man blir møtt med en aggressiv holdning fra styreleder. Det er ønskelig med mer konstruktiv dialog og mer involvering. Som styreleder er det viktig å ha gode samarbeidsevner både med seksjonseierne og eksterne aktører.

Styret forvalter sameiernes penger og må ha sameiernes tillit for å kunne gjøre dette på en tilfredsstillende måte.

Konflikten med SH-Bygg A/S:

Eksempel på en konflikt som burde vært håndtert bedre er konflikten som sameiet/styret har hatt med firmaet SH-Bygg A/S, firmaet som rehabiliterte sameiets fasade og balkonger. Denne konflikten varte svært lenge og ble kostbar. Det hele endte med at SH- Bygg A/S stevnet sameiet inn for retten, og saken ble berammet i Oslo tingrett 07.05.2024, Oslo Tingretts saksnr.: 23-140267TV1-TOSLO/01. Det ble der inngått et rettsforlik den 07.5.24, og rettsforliket innebar at vi måtte betale 1 million kroner til SH-Bygg A/S. Vi ble også pålagt å betale sakskostnader og sameiet har måttet dekke advokatutgifter. Styreleder og advokaten møtte i dette rettsforliket på vegne av sameiet.

Dessverre har vi fått svært lite informasjon om dette.

Når det gjelder saken med SH- Bygg A/S, som endte i retten, så ble vi i sameiet ikke informert om at det var berammet sak i retten før i innkallingen til ordinært årsmøte som ble holdt 05.06.24. Saken hadde da vært berammet i retten i lengre tid uten at styret informerte om den kommende rettsaken og mulige kostnader forbundet med dette. Heller ikke på det ekstraordinære årsmøte 28.02.24, der temaet var individuelle nedbetalinger av felleslån, ble det gitt informasjon om saken. Dette til tross for at styret i e-post av 26.02.24 ble bedt uttrykkelig om å redegjøre nærmere for sameiets økonomiske situasjon på møtet, og i samme e-post ble spurt om status på sameiets konflikt med SH- Bygg AS.

Flere sameiere er av den oppfatning at konflikten med SH-Bygg burde vært løst på en bedre måte og avsluttet på et tidligere tidspunkt. Med litt smidighet og samarbeids-egenskaper burde det vært mulig å unngå at vi måtte betale 1 million kroner samt advokatutgifter. Det er viktig å kunne samarbeide med de firmaene som engasjeres av sameiet, og det er også viktig å være grundig og nøye når styret skal inngå kontrakter i millionstørrelse på vegne av sameiet. Denne saken som gjelder så store pengebeløp kunne vært drøftet med sameierne underveis i prosessen, og det burde vært gitt mer informasjon underveis. Det er også betimelig å spørre om styret var grundige og nøye nok da de inngikk kontrakten i dette store prosjektet. Muligens kunne konflikten vært unngått om man hadde gjort bedre forarbeid i arbeidet med utformingen av kontrakten. Etter at konflikten hadde pågått i svært lang tid ble det hevdet at vi har vært utsatt for svindel. Dette gir absolutt grunn til bekymring og virker lite profesjonelt.

Bytte av forretningsfører i sameiet:

Et annet eksempel hvor det ble tatt en viktig beslutning uten at sameiet ble informert, er saken med bytte av forretningsfører. Selv om det ligger innenfor styrets fullmakter å kunne bytte forretningsfører, er det å bytte forretningsfører en så viktig beslutning at sameierne burde vært tatt med på råd eller i det minste blitt informert.

I e-post fra styreleder 28.07.24 ble det i siste setning kun opplyst følgende:

«Til orientering har vi sagt opp avtala med ABBL, og inngått avtale med OBOS. Det er 6 mnd oppsiingstid, så overgangen skjer f.o.m. 1.1.2025.»

Her blir sameiet i ettertid informert om at styreleder har byttet forretningsfører, ingen informasjon ble gitt underveis eller i forkant. På grunn av 6 måneders oppsigelsesfrist ble avtalen sagt opp i slutten av juni 2024. Sameiet hadde årsmøte samme måned 5. juni 2024, og det ble da ikke informert om denne beslutningen.

Det å bytte forretningsfører innebærer flytting og implementering av databaser og registre, så dette koster også penger. Hvorfor ble ikke sameiet informert om dette på årsmøte som ble holdt samme måned i juni, og hvorfor fikk vi ikke informasjon om hva denne flytteprosessen koster? Og hva var begrunnelsen bak denne raske beslutningen?

Av andre ting som har skjedd uten at sameierne er involvert i forkant er innstallering av sykkelstativer, trapp på utsiden av bygget opp til taket, legging av asfalt ned mot nabotomt ved oppgang D, kantsteiner mv. Dette er riktignok ikke så store ting, men poenget er at det nettopp skjer flere ting uten at sameierne blir involvert og får anledning til å komme med synspunkter. Dette kommer også på toppen av alle de andre vedlikeholdsprosjektene som styret mener er helt nødvendige.

Det er mulig å nevne flere saker som styret burde håndtert bedre eller gitt mer informasjon om, men de nevnte saker og eksempler får holde i denne sammenheng.

Oppsummering og avsluttende bemerkninger:

Begrunnelsen over viser at det er grunn til bekymring for sameiets økonomi, og det er behov for tiltak.

Dersom ingen melder seg frivillig som ny styreleder ber en vennligst om at forretningsfører bistår med å finne en ekstern styreleder som kan påta seg vervet som styreleder. Noen sameiere mener nå at det er behov for profesjonell bistand til å få orden på økonomien og administrere dette i tiden fremover. Det koster riktignok litt mer, men det kan være vel anvendte penger på sikt.

Av hensyn til kontinuiteten i styrearbeidet er det ønskelig at en eller to av de andre styremedlemmene fortsetter.

Flere av sameierne har gitt uttrykk for at det ikke er mulig å ha noen konstruktiv dialog med nåværende styreleder og er samtidig dypt bekymret for økonomien i sameiet. Dette har vart i lang tid.

På bakgrunn av alt dette er det dessverre blitt nødvendig å fremme forslaget om at styreleder fratrer sitt verv.

Avsluttende bemerkninger:

Avslutningsvis kan det være grunn til å minne om hva forfatteren av boken «Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper», Dag Stadheim, uttaler om håndtering av store prosjekter i sameier/boligselskaper:

« Styret bør sørge for at det fattes vedtak på generalforsamlingen og sameiemøte som klargjør hvilke tiltak som skal settes i gang, og hvordan disse skal finansieres. I praksis hender det dessverre ikke så sjelden at styret nøyer seg med å redegjøre kortfattet og muntlig på

generalforsamlingen og sameiemøte for det planleggingsarbeidet som er utført. Det vedtas deretter bare at byggetiltaket skal gjennomføres og at styret får fullmakt til å sørge for finansiering og gjennomføring. Dette er ikke tilstrekkelig. Styret skal vedlegge en eller flere bygge-og finansieringsplaner sammen med innkallingen».

Tiltak	Finansiering	Kostnad (inkl. mva)
Opprydding og organisering av fellesbodane	Oppsparte midlar + eigeninnsats	1 000,00 kr
Utforing og etterisolering av fasaden mot sør	Låneopptak	4 239 823,70 kr
Utskifting av kjellardørene med brann-/innbrotssikre dører (8 stk.)	Oppsparte midlar	176 025,00 kr
Utskifting av inngangsdørene med meir innbrotssikre og isolerte dører	Oppsparte midlar	291 302,34 kr
Utskifting av portopnarsystemet	Oppsparte midlar	147 955,80 kr
Strømpelegging av botnleidning (avløp) + rørleggerarbeid	Ekstra innbetaling	456 348,00 kr
Utskifting av gjerde inn mot Lilleakerveien 37 (Nr. 37 fakturert for 50 %)	Oppsparte midlar	212 456,25 kr
Utbetring av kloakkrøyr, asfaltering + kantstein (nr. 33 E og 41 fakturert basert på biltal)	Oppsparte midlar + eigeninnsats	307 040,00 kr
Tørkestativ ute	Oppsparte midlar, gåve + eigeninnsats	1 000,00 kr
Fasadestige	Oppsparte midlar	46 399,00 kr
Sykkelstativ ute	Oppsparte midlar	22 250,00 kr
Etablering av infrastruktur for lading av el.bil	Oppsparte midlar + kommunal støtte	132 500,00 kr
Montering av pipehattar (2. etasje sine pipeløp)	Oppsparte midlar	34 384,00 kr
Utforing og etterisolering av fasade nord + rehab./utviding av balkongane (inkl. retttsforlik)	Låneopptak + oppsparte midlar + ekstra innbetal	8 450 783,00 kr
Strømpelegging av taknedlaup, nye inspeksjonsluker og sluk	Ekstra innbetaling + eigeninnsats	77 095,25 kr
Tetting og drenering av garasjeanlegg (inkl. stabling av steinmur og rustbehandling av røyr)	Ekstra innbetaling + eigeninnsats	1 374 933,75 kr
Strømpelegging av soilrør	Ekstra innbetaling	869 635,00 kr
Rehabilitering/oppgradering av vaskeromma i kjellaren	Oppsparte midlar + eigeninnsats	35 000,00 kr
Platting over synleg del av tettingsduken over garasjeanlegget	Oppsparte midlar + eigeninnsats	29 283,00 kr
Opparbeiding og beplanting av uteareal	Oppsparte midlar, dugnad + eigeninnsats	25 000,00 kr
Oppgradering i tørkerom (i prosess)	Oppsparte midlar + eigeninnsats	4 000,00 kr
Strømpelegging av overvatnleidning	Ekstra innbetaling	362 438,75 kr
Strømpelegging av ventilasjonskanalane (inkl. musenett i garasjeluftinga)	Ekstra innbetaling + eigeninnsats	725 000,00 kr
Måling av garasjemur	Oppsparte midlar + eigeninnsats	1 500,00 kr
Takrenner og snøfangarar på baldakinane	Oppsparte midlar, gåve + eigeninnsats	4 000,00 kr

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25
Selskapsnummer: 5583 **Selskapsnavn:** FORENINGEN LILLEAKERVEIEN 33 A - D

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

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.

HUSORDENSREGLER
FOR
FORENINGEN LILLEAKERVEIEN 33 A-D

(Vedtatt mai 1992, endret 28.04.2014 og 07.05.2019)

Husordensreglenes formål er å sikre ro og orden samt et hyggelig forhold mellom seksjonseierne.

Skal man oppnå å skape et trivelig bomiljø er det nødvendig at beboerne respekterer de gjeldende regler og i størst mulig grad tar hensyn til hverandre.

Det fastsettes derfor følgende husordensregler:

1.
Alle beboere skal sørge for ro og orden i sine seksjoner. Alminnelig ro mellom kl. 2300 og kl. 0700.

TV, radio og musikkanlegg må ikke stå så høyt på at det sjenerer naboene. Musikkinstrumenter må brukes hensynsfullt.
Banking og oppussing må foregå hensynsfullt Banking etter kl. 2100 og på søn- og helligdager er ikke tillatt.

2.
Ingenting må hensettes i oppganger eller kjellerganger. Sko og støvler utenfor etrèdøren er ikke tillatt. Barnevogner kan midlertidig hensettes i oppgangen i første etasje.
Hver enkelt gjør rent rundt sine egne kjellerboder.

3.
Enhver forurensning av bygg, gårdsplass, oppganger og kjeller er forbudt.

4.
Søppelboksene er kun beregnet for det daglige husholdningsavfall.
Alt avfall skal pakkes godt inn i plastpose og bindes for. Av hensyn til renholdet, bør også aviser pakkes inn. Større ting må vente til man foretar felles bortkjøring.
Ingen uvedkommende ting må kastes i toalettene. Kraner og toaletter som lekker må repareres snarest mulig.

5.
På verandaer eller i vinduer bør det ikke henges tøy, slik at det er synlig i vesentlig grad. Risting av tøy og tepper fra verandaer og vinduer er ikke tillatt. Tepper må heller ikke henges utover verandakanten til lufting.
Snø og is på verandaen skal fjernes. Ansvar kan bli gjort gjeldende. Grilling på balkongene kun tillatt dersom man bruker gass – eller elektrisk grill.
Forøvrig alminnelig orden på verandaene av hensyn til naboene.

6.
Vaskeriene nyttes i tur og orden i henhold til oppsatt vaskeliste og kun i tiden

kl. 0730 til kl. 2000.

Vifte slås av senest **kl. 2100**. Tøy som ikke er tørt, kan henge til neste morgen. Det er ikke tillatt å benytte vaskeriene lørdag og søndag. **Vaskeriene rengjøres etter bruk**.
Bruk av tørkerom og utvendig tørkestativ følger vaskedagen. Det er to vaskerier og dermed to som vasker pr. dag. Man disponerer således kun halvparten av tørkestativet. Tøy skal tas inn når det er tørt. Lørdag og søndag er tørking av tøy ute ikke tillatt. Lørdag formiddag kan tørkeplassen benyttes til teppebanking. Teppebanking til andre tider må kun foregå slik at det ikke sjenerer dem som har vaskedag.

7.
Påse at lys er slukket og dørene låst når kjelleren forlates.
Fyrstikker, bart lys og røking er ikke tillatt i kjelleren. (Iflg. Brannloven). Installering av dypfrysere i kjelleren skal meldes til styret, som sørger for at strømforbruket til disse ikke går på fellesutgifter. Det samme gjelder bruk av motorvarmere i garasjer.

8.
Ytterdøren skal til enhver tid holdes låst. Under oppsyn kan den settes opp for lufting. Slipp ikke uvedkommende inn i oppgangen. Unngå smelling av dører.

Alle som skal bytte inngangsdør til egen leilighet må installere dør i brannklasse B eller bedre. Farge på dørene bestemmes i den enkelte oppgang, men det stilles krav til at dørene i den enkelte oppgang skal harmonere med hverandre.

9.
Hund og andre husdyr må ikke holdes uten styrets skriftlige samtykke. Hunder skal føres i bånd på sameienes område. Lufting av hund på eiendommene er forbudt.

10.
Parkering er ikke tillatt på snuplassen, i veien ved inngangene samt på plassen foran bygning B. De som har garasje, bruker denne som parkeringsplass. Normalt kun korttidsparkering på parkeringsplassen. Vertskapet må sørge for at gjester parkerer riktig. De som ikke har garasje benytter parkeringsplassen – fortrinnsvis øvre halvdel.
Stripen inntil gjerdet langs Jar-banen eies av Lilleakerveien 33 C og vi må ta hensyn til dette.

11.
Grøntanlegget holdes foreløpig i orden av seksjonseierne på dugnadsordning. Forøvrig står det eierne fritt å rydde, koste og rake når det passer.

Protokoll til årsmøte 2025 for FORENINGEN LILLEAKERVEIEN 33 A - D

Organisasjonsnummer: 914279933
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Lilleaker Folkets Hus, Ørakerveien 30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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
Geir Vislie (OBOS)

Forslag til vedtak:
Geir Vislie er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitner ble Merete Dahlberg og Markus Rauhut foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsetting av honorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42000.

Styrets innstilling
Styret sitt honorar har vore på det same nivået sidan 2018, men styret sin motivasjon er primært å få blokka i brukbar stand. Vi har difor ikkje noko ønskje om å auke dette.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 42 000 kr

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om å avsette styreleder

Fremmet av: Christina Nilsen

Til styret i sameiet Foreningen Lilleakerveien 33 a-d

Behandling av forslag om fratreden etter eierseksjonsloven § 55:

Sak: Forslag om å avsette styreleder, samt velge ny styreleder/evt. midlertidig styreleder på møtet, samt evt. påbegynne arbeid med å finne ny styreleder.

Begrunnelse:

Flere eiere i sameiet har uttrykt bekymring over styreleders håndtering av økonomiske midler og måten saker blir behandlet på i styret. Det har vært gjentatte konflikter med styret og i sameiet, noe som skaper uro og dårlig samarbeid. Flere beslutninger oppleves som lite forankret i fellesskapet, og det er ønske om mer åpenhet, dialog og kontroll på pengebruken.

På bakgrunn av dette foreslås det at styreleder fratrer sitt verv før perioden utløper, og at det velges ny styreleder som kan bidra til å gjenopprette tillit og samarbeidsklima i sameiet.

Forslag til vedtak:

1. Styreleder Olav Befring fratrer med umiddelbar virkning.

2. Det gjennomføres valg av ny styreleder på møtet, evt. at annet styremedlem midlertidig overtar funksjonen som styreleder og at arbeid med å finne ny styreleder skjer så raskt som mulig.

Vedr. behandlingen:

· Forslaget behandles på sameiets årsmøte 26.05.25

· Den som forslaget om fratreden gjelder, anses som inhabil og kan ikke delta i behandlingen eller stemmegivningen i saken, jfr. eierseksjonsloven § 59.

· Vedtak om fratreden krever alminnelig flertall, det vil si flere stemmer for enn mot de avgitte stemmene.

· Blanke stemmer regnes ikke som avgitt stemme

· Ved stemmelikhet anses forslaget ikke vedtatt

Styrets innstilling
Styret er mot utskifting av styreleiar, og trekk seg frå sine verv dersom forslaget får fleirtal.

Faktabakgrunn

Det er sjølvsagt trist at nokon føler at dei ikkje har fått god nok informasjon om, og innsikt i, nødvendige tiltak og kostnadene ved desse, men grunnlaget for forslaget er i all hovudsak ikkje korrekt. Alle tiltak er gjennomført fordi det har vore nødvendig, og alle større tiltak er informert om både kontinuerlig på e-post og i styret sin femårsplan. Planane er følgd slavisk. Styret har ein vedlikehaldsplikt, jf. eigarseksjonslova §§ 33 og 35, og kan saksøkast dersom vi ikkje ivaretek denne plikta (sjå https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65/KAPITTEL_5#%C2%A733.). Det har vore nokre uforutsette utgifter i samband med oppgraderingane, men desse er i stor grad utanfor styret sin kontroll.

Opptak av lån på tilsammen 12 mill. NOK er eit resultat av årsmøtevedtak. Pengane skulle gå til utforing og etterisolering av fasadane, utskifting av alle glas og rehabilitering og utviding av balkongane. Styret er pålagd etterkome vedtak fatta av årsmøte, jf. eigarseksjonslova § 40, så låneopptaka kan vanskeleg leggast til grunn for eit mistillitsforslag.

Å ha ekstern styreleiar, slik vi hadde før renoveringa av blokka starta i 2018, kostar gjerne over 100 000,- per år (usikkert estimat). Det kosta 60 000 kr./år den gong, så vi har spart ca. minst 474 000 kr. (kun indeksregulert) ved å ta styreleiarvervet sjølv. Innsparinga ved at styreleiar óg har gjort ein del nødvendig vedlikehald og ubetring sjølv, har vi ikkje rekna på, men det har sikkert bikka 500 000 kr. det óg.

Styret synest difor forslaget er både trist og urimeleg. Blokka var som kjend i ei sørgjeleg forfatning då vi tok over, men vi har no teke inn store delar av vedlikehaldsetter-slepet vi «arva» etter 13 år med ekstern styreleiar. Sameige står dermed vesentleg styrka for tida framover.

Vi viser ellers til e-post frå styreleiar alle seksjonseigarane den 4.5.2025, og der vi imøtegår fleire av påstandane i forslaget frå Christina Nilsen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Olav Befring fratrer med umiddelbar virkning.
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av ny revisor

Sameiget er pålagt å ha ein revisor, jf. eigarseksjonslova § 65, og vi hadde revisoravtale med KPMG då vi brukte ABBL som vår forretningsførar. OBOS har ikkje nokon avtale med KPMG, og styret vurderer det difor som formålsteneleg å byte til ein revisor som har avtale med OBOS. Kostnaden ved å halde fram med KPMG, utan tilknyting til ABBL, er óg vesentleg høgare enn tilbod frå OBOS sin samarbeidspartnar BDO. Vi er i tillegg opplyst om at KPMG aukar sin kostnad for revisortenester til 60 000 kr. for første år, og så reduserast denne året etter. Hos BDO betalar vi 12 000 kr. første år, og så reduserast kostnaden til omtrent den vi hadde då vi var hos ABBL.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiget byter revisor frå KPMG til BDO, og med verknad frå og med budsjettåret 2025
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styrmedlem

Innstilling
Forutsatt at forslag om å avsetje styreleiar ikkje får fleirtal, har Wai Kwok Wong sagt seg villig til å halde fram eitt år til.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Merete Dahlberg
Fatemeh Mofazzal Jahromi

Følgende stilte til valg:
Merete Dahlberg
Fatemeh Mofazzal Jahromi

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Markus Rauhut
Hege Anita Aastrøm

Følgende stilte til valg:
Markus Rauhut
Hege Anita Aastrøm

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Tara Hassel

Følgende stilte til valg:
Tara Hassel

Transaksjon 09222115557547908269 Signert MGV, PMD, PMR

Foreningen Lilleakerveien 33 A - D



Ekstraordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Foreningen Lilleakerveien 33 A - D

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Foreningen Lilleakerveien 33 A - D

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Foreningen Lilleakerveien 33 A - D

Tid: Onsdag 28.02.2024 kl. 18:00
Sted: Lilleaker Skole (klasserom 213)

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Individuelle nedbetalinger av lån i sameiet.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: https://abbl.bbl.no/minside

22.02.2024

Med vennlig hilsen
Foreningen Lilleakerveien 33 A - D
Styret

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Individuelle nedbetalinger av lån i sameiet.

Styre i sameiget viser til den uformelle kartlegginga av seksjonseigarane sin innstilling til å opne for at den enkelte seksjon på frivillig basis kan innbetale sin del av sameigets fellesgjeld, og kallar med dette inn til eit ekstraordinært årsmøte.

Sameiget har svært høg fellesgjeld, og Boligbanken har opplyst om at vi ved uføresette utgifter ikkje vil kunne auke lånet. Med mindre vi får ned fellesgjelda, vil difor alle uføresette utgifter måtte dekkast ved ekstra innbetaling frå seksjonseigarane. Særleg med tanke på forventa levetid på taket på blokka, er dette bekymringsverdig. Boligbanken oppfordrar oss derfor til å opne for at den enkelte seksjonseigar på frivillig basis kan løyse inn sin del av fellesgjelda, og dette då gjennom den IN-løysinga vi har fått tilbod om gjennom ABBL. Boligbanken, eller nokon annan bank vi har vore i kontakt med, vil ikkje tilby INP.

Boligbanken opplyser at det kan vere aktuelt å halde nedbetalingstida på lånet vårt fast, slik at kvar innbetaling óg kjem dei som ikkje kan betale inn, til gode (lågare månadleg kostnader). Alternativt kan kvar enkelt innbetaling avkorte nedbetalingstida, men at dei månadlege utgiftene då vert dei same som i dag. Det er berre ein auke i renta på felleslånet som vil kunne påføre den enkelte høgare felleskostnader.

Korrigerte opplysningar frå ABBL slår fast at ei opning for frivillig innløysing av fellesgjeld, vil koste sameiget ca. 8300 kr/år, og at kvar enkelt som ønskjer å løyse inn sin del, må betale 2500 kr. som eit eingongsbeløp. Det er ikkje råd å dele opp i fleire delinnbetalingar for den enkelte, men kvar enkelt seksjonseigar vel sjølv kor tid ein ev. vil å løyse inn sin del. Ekstrakostnaden for sameiget takast frå driftsbudsjettet og medfører ikkje nokon endring i felleskostnadene.

Renta på fellesgjelda er i dag på 7,4 %, og det kan altså vere ein del å spare på å flytte sin del over på private lån. Ved ev. sal av seksjonen vil denne óg stå som utan fellesgjeld. Risikoen for dei som vel å innbetale sin del, er at dei uansett vil vere ansvarlege for resten av fellesgjelda til sameiget. Dette vil gjere seg gjeldande f.eks. dersom ein seksjonseigar skulle mislighalde sin del av felleslånet.

Den uformelle kartlegginga viste, med litt forklaring, at det er overveldande fleirtal for å opne for frivillig individuell nedbetaling gjennom ABBL, så styret oppfordrar dei som ikkje kan møte om å gje styret fullmakt til å stemme på deira vegne.

Det tilstrekkeleg med eit simpelt fleirtal for å få styret sitt forslag vedteken, ikkje 2/3 fleirtal slik vi først fekk opplyst.

Dersom boligsameiet har vedtatt adgang for individuell nedbetaling av felleslån fra seksjonseier, vil banken anse innbetalingen som en førtidig innbetaling /ekstraordinær nedbetaling av hovedstol på eierseksjonssameiets felleslån. Dette betyr at en individuell nedbetaling er en sak mellom sameiet og den enkelte seksjonseier, og at seksjonseieren likevel fortsatt vil være ansvarlig overfor banken iht. sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.»

Vedlegg:

1. Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med boligselskapet
2. Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med seksjonseier

Forslag til vedtak: Foreningen Lilleakerveien 33 A-D opnar for at den enkelte seksjon på frivillig basis kan løyse inn sin del av sameiget si fellesgjeld. Ei innløysing av del av fellesgjeld, vil ikkje frita den enkelte sitt ansvar for sameiget si resterande fellesgjeld.

Med vennlig hilsen
Foreningen Lilleakerveien 33 A - D
Styret

VEDTEKTER

FOR

FORENINGEN LILLEAKERVEIEN 33 A-D

Mellom seksjonseierne i sameiene Lilleakerveien 33 A-B og Lilleakerveien 33 C-D er det inngått kontrakt om at drift og administrasjon skal utføres i fellesskap for begge eiendommene gjennom den felles driftsenhet foreningen av Lilleakerveien 33 A-D.

For Foreningen Lilleakerveien 33 A-D fastsettes følgende vedtekter:

§ 1

Foreningens navn skal være Foreningen Lilleakerveien 33 A-D.

§ 2

Foreningens formål skal være å forestå drift og administrasjon av sameiene Lilleakerveien 33 A-B og Lilleakerveien 33 C-D i henhold til sameienes vedtekter.

§ 3

Deltaker i Foreningen Lilleakerveien 33 A-D er enhver seksjonseier i Lilleakerveien 33 A-B og Lilleakerveien 33 C-D. Vedtektene for Foreningen Lilleakerveien 33 A-D er en del av hjemmelsdokumentene for seksjonene i sameiene.

§ 4

Deltakerne hefter innbyrdes i forhold til eierandelens størrelse for Foreningen Lilleakerveien 33 A-D's forpliktelser og tilkommer foreningens rettigheter i samme forhold. Sameiene Lilleakervei 33 A-B og Lilleakerveien 33 C-D regnes for likeverdige.

§ 5

Salg av seksjon eller bruksrett til garasje skal meddeles styret for registrering som påser at et eksemplar av vedtektene samt husordensreglene blir overlevert den nye kjøper.

Utleie skal meddeles styret for godkjenning. Godkjenning kan nektes når det må antas å være mot de øvrige seksjonseieres interesser. For utleie må det kun opprettes tidsbestemte leiekontrakter for 3 år ad gangen. Seksjonseieren må påse at leietakeren blir overlevert husordensregler og har ansvaret for at disse blir fulgt. Leietaker har kun rett til å fremleie boligen i husleielovens tilfeller.

Bruksrett til garasjeplass i sameiet kan ikke brukes til næringsvirksomhet.

§ 6

Det påhviler seksjonseierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av den leilighet med ytre rom som de har eksklusiv bruksrett til. Med vedlikehold forstås all oppussing og istandsettelse vedrørende maling og tapeter m.v., samt elektriske-, tekniske- og sanitære anlegg.

Seksjonseier har rett til å bytte ut vinduer på egen regning etter at styrets godkjenning er innhentet og det er inngått skriftlig avtale med styret om utførsel, leverandør, fremtidig vedlikehold og ansvar for skader på eiendommen/sameiets fellesareal.

Ombygging av leiligheten som griper inn i de bærende konstruksjoner yttervegger og tak samt skillevegger mellom leilighetene kan ikke foretas uten styrets godkjenning og må ikke være i strid med gjeldende forskrifter

Skader på eiendommen / fellesanlegg som skyldes en seksjonseier, hans husstand, leietaker eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, plikter seksjonseieren å erstatte eller la utbedre uten opphold.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider når dette finnes påkrevet av hensyn til eiendommen eller de øvrige beboere.

§ 7

Alle utgifter som vedrører den felles drift av eiendommene, herunder offentlige avgifter, ytre vedlikehold av eiendommene og alle fellesrom som trappeoppganger og hovedinngangsdører m.v. samt anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av driftsselskapet på vegne av seksjonseierne. Det samme gjelder forsikring av eiendommene, samt garasjeanlegg.

Fellesutgiftene fordeles av driftsselskapet på seksjonseierne i henhold til eierandelens størrelse.

Hver seksjonseier innbetaler på grunnlag av årsbudsjett et månedlig á konto beløp. Eksakt avregning finner sted ved hvert års utgang.

Sameiet forbeholdes panterett med kr. 15.000,- i hver seksjon til sikkerhet for driftsselskapets krav overfor seksjonseierne. Sikringsobligasjon til driftsselskapet plikter å vike prioritet til etter 90% av de til enhver tid gjeldende verditakster.

§ 8

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, jf. lov om eierseksjoner § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov

om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til lov om eierseksjoner § 38.

§ 9

Foreningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallingen til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist vedtektene bestemmer, jf lov om eierseksjoner §§ 43, 44 og 45. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen, jfr. § 43.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, jfr. § 42.

I ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning og regnskap for siste driftsår.
3.Valg av 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
4. Valg av styreleder. Valget foretas blant de valgte medlemmer av styret.
5. Valg av revisor.
6. Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styremedlemmene.
7. Veiledende budsjett for kommende år, herunder leie for bruksrett til garasje.
8. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Årsberetning, regnskap og driftsbudsjett skal sendes seksjonseierne sammen med innkallelsen til årsmøtet. Saker som seksjonseierne ønsker behandlet på årsmøtet i tillegg til den ordinære dagsorden må være innsendt til styret innen 1. mars.

På årsmøtet og på ekstraordinært fellesmøte har hver seksjonseier 1 – en – stemme. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt og som ikke behøver å være seksjonseier.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
3. Endring i fordeling av felleskostnader
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
5. Om beregning av flertallet i sameier

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner nevnt i eierseksjonsloven §§ 54 annet ledd, 60 første ledd og 67 sjette ledd kreves enstemmighet blant alle sameierne.

Flertallskravene kan ikke gjøres strengere enn det som er fastsatt i loven.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§ 10

Til å forestå driften av foreningens anliggender velger seksjonseierne på ordinært årsmøte et styre på 3 medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene ved loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 11

Til styrets oppgaver hører den ordinære drift og forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Herunder drift av eiendommene samt disponering av fellesrom og fellesanlegg. Dessuten å påse at eiendommene blir forsvarlig vedlikeholdt.

Styret forplikter driftsselskapet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret skal meddele prokura. Styret skal ansette og avskjedige forretningsfører, vaktmester og vaskehjelp, samt inngå nødvendige avtaler vedrørende eiendommens drift og vedlikehold.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av de valgte styremedlemmer er tilstede.
Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

Styret er for øvrig undergitt årsmøtets bestemmelser og plikter å iverksette de vedtak som årsmøtet treffer.

Det skal føres protokoll over styremøter som undertegnes av de tilstedeværende.

Alle skriftlige meddelelser fra styret til seksjonseierne ansees som mottatt når de er lagt i seksjonseiers postkasse, med mindre seksjonseieren skriftlig har oppgitt annen adresse.

Eventuelle henvendelser vedrørende eiendommens drift og/eller husorden mv. skal sendes skriftlig til styret.

§ 12

Styret skal gjennom den ansatte forretningsfører besørge ført regnskap for driftsselskapet. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameier. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangsauksjon

Regnskapet skal revideres av en av årsmøtet valgt statsautorisert eller registrert revisor.

§ 13

Endringer i disse vedtekter og/eller oppløsning av driftsselskapet kan kun vedtas i ordinært årsmøte med 2/3 flertall blant samtlige seksjonseiere etter at disse er gitt minst 1 – en – måneds skriftlig varsel om at ovennevnte saker vil bli behandlet, satt på dagsorden, og under forutsetning av at nødvendige endringer på forhånd er gjennomført i de enkelte sameies vedtekter.

De samme årsmøtet kan eventuelt også fatte vedtak om oppløsningens praktiske gjennomføring.

§ 14

Ovenstående vedtekter som er vedtatt på årsmøte er bindende for samtlige seksjonseiere og deres rettsetterfølgere.

Oslo, 19. mai 1976, revidert 7. mars 2000, 3. mai 2018 og 11. juni 202
Sist revidert på ordinært årsmøte 19. mai 2022
Foreningen Lilleakerveien 33 A – D

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET LILLEAKERVEIEN 33 A-B OG SAMEIET LILLEAKERVEIEN 33 C-D

I henhold til vedlagte fotokopier av oppdelingsbegjæring av 24.11 1975 for eiendommene Lilleakerveien 33 A-B (tidl. A) – g.nr. 10, b.nr. 35 i Oslo og Lilleakerveien 33 C-D (tidl. B) – g.nr. 10, b.nr. 62 i Oslo er eiendommene oppdelt i eierseksjoner. En eierseksjon omfatter eiendomsrett til en ideell del av eiendommen (sameiet) og eksklusiv bruksrett til en leilighet med tilhørende boder etc. i henhold til fordelingslisten i oppdelingsbegjæringen, som angir følgende sameieandeler. Kolonnen anvender tidligere benevnelse A for A-B, og B for C-D.

For Sameiet Lilleakerveien 33 A		For Sameiet Lilleakerveien 33 B	
Seksjon nr.	Sameieandel %	Seksjon nr.	Sameieandel %
1	7.810	1	7.810
2	8.438	2	8.438
3	7.810	3	7.810
4	8.438	4	8.438
5	8.438	5	8.438
6	8.438	6	8.438
7	8.438	7	8.438
8	8.438	8	8.438
9	8.438	9	8.438
10	8.438	10	8.438
11	8.438	11	8.438
12	8.438	12	8.438

Til hver seksjon hører eget skjøte.

Mellom seksjonseierne inngås følgende sameiekontrakt, som er en del av hjemmelsdokumentene for seksjonen.

§ 1

Sameiets navn skal være Lilleakerveien 33 A-B, henholdsvis Lilleakerveien 33 C-D.

§ 2

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser i henhold til disse vedtekter samt å forestå drift og administrasjon av eiendommen. Drift og administrasjon skal utføres i fellesskap for begge eiendommene gjennom den felles Foreningen Lilleakerveien 33 A-D med egne vedtekter. Enhver seksjonseier i sameiene Lilleakerveien 33 A-B og Lilleakerveien 33 C-D har plikt til å delta i den felles Foreningen Lilleakerveien 33 A/B.

§ 3

Med de unntak som følger av disse vedtekter har hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og fremleie.

Med hensyn til bruken av seksjonene er eierne forpliktet til å følge gjeldende husordensregler og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser (brannforskrifter, helserådsbest. etc.). Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet og det felles driftsselskap.

§ 4

Seksjonseierne hefter innbyrdes i henhold til eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser og tilkommer sameiets rettigheter i samme forhold.

§ 5

For endringer i disse vedtekter kreves 2/3 flertall. Oppløsning av sameiet kan bare skje ved enstemmighet blant samtlige seksjonseiere.

§ 6

I den grad disse vedtekter ikke bestemmer noe annet får eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65 (eierseksjonsloven).

§ 7

Til sameiene Lilleakerveien 33 A-B og Lilleakerveien 33 C-D hører 9, henholdsvis 10 garasjer. Eksklusiv bruksrett til garasjene er solgt separat til seksjonseiere i Lilleakerveien 33 A og B, samt til beboere i Lilleakerveien 33 E. Bruksretten kan av seksjonseierne tinglyses som heftelse i sameiene Lilleakerveien 33 A-B eller Lilleakerveien 33 C-D. Innehaverne av denne bruksrett skal betale en månedlig leie som fastsettes av årsmøte.

Bruksretten kan fritt selges til seksjonseiere i Lilleakerveien 33 A-B og C-D, samt sammen med seksjonen dersom denne selges.

Dersom ingen av seksjonseierne i Lilleakerveien 33 A-B og C-D ønsker å kjøpe bruksretten, må garasjen fortsatt følge leiligheten. Det er ikke anledning til å selge bruksretten utenom sameiene. Fremleie kan foregå etter de vedtatte fremleieregler, dog slik at seksjonseierne har førsteretten. Styrets godkjenning må innhentes.

Bruksrett til garasjeplass i sameiet kan ikke brukes til næringsvirksomhet.

§ 8

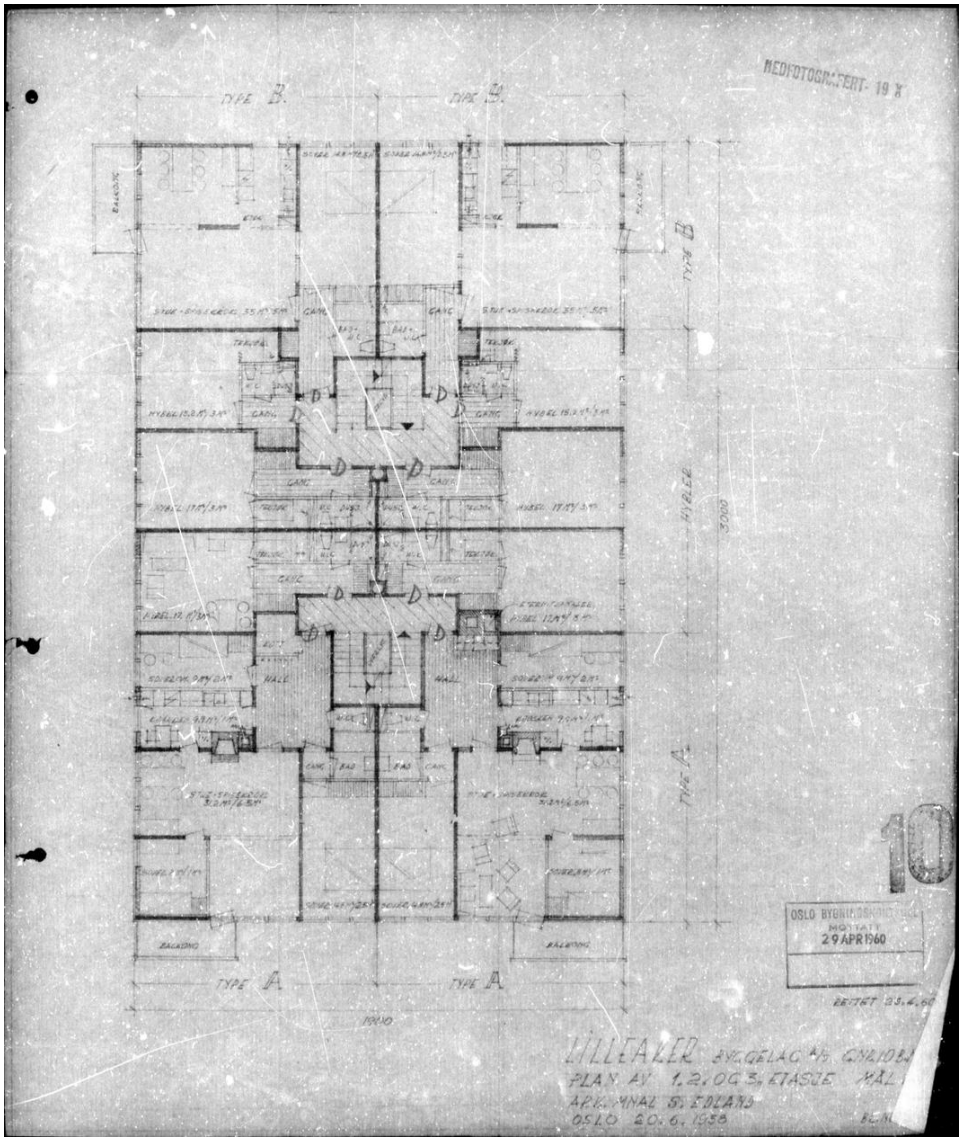
Ovenstående vedtekter som er vedtatt på sameiermøtet er bindende for samtlige seksjonseiere og deres rettsetterfølgere.

§ 9

Til å forestå driften av sameienes anliggender velger seksjonseierne på ordinært årsmøte i Foreningen Lilleakerveien A-D et felles styre på 3 medlemmer samt 2 varamedlemmer . Styreleder velges ved særskilt valg.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene ved loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og ~~varamann~~ varamedlemmer kan gjenvelges.

Oslo, 19. mai 1976, revidert 7. mars 2000 og 3. mai 2018, 11. juni 2020 Sist revidert på ordinært årsmøte 19. mai 2022.
Sameiet Lilleakerveien 33 A-B


TYPE B.
TYPE B.
TYPE B
TYPE A.
TYPE A
TYPE A.
10
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
29 APR 1960
ETTET 25.6.60
VILLETALER
PLAN AV 1. 2. OG 3. ETASJE
ARK. YNAL S. EDLAND
OSLO 20. 6. 1958

Oslo

Utskriftsdato: 30.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 30.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-10/35 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lilleakerveien 33B 0284 OSLO
Fakturamottaker:	Foreningen Lilleakerveien 33 A - D Postboks 6666 St.Olavs Plass 0129 OSLO
Eiernavn:	Lilleakerveien 33 A - D, Foreningen

Kommunale avgifter	NOK 162 523,39
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 162 523,39

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**39 532,36**	**0,00**	25060000002991028	11713331	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**39 532,36**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	2 916,00
Renovasjonsgebyr	45 230,15
Vann- og avløpsgebyr	114 377,24
Totale avgifter	**162 523,39**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 30.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-10/35/0/4	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Lilleakerveien 33B 0284 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Befring Olav Lilleakerveien 33 B 0284 OSLO		
Eiernavn:	Befring Olav	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

[!*!**department.aboutDepartment**!*!]

nordvikbolig.no/sandvika

[!*!department.phone**!*!]**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 45-0044/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lilleakerveien 33B 0284 OSLO

Betegnelse: Gnr 10, bnr 35, snr 4 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no