

Lilleakerveien 33B



Velkommen til

Lilleakerveien 33B



Salgsoppgaven produsert 7. august 2025

LILLEAKER

Lys og hyggelig 3-roms leilighet i attraktivt og barnevennlig område - 8 kvm solrik balkong - Peisovn - Garasjeplass

Prisantydning	5 500 000,-
Fellesgjeld	454 914,-
Omkostninger	150 200,-
Totalpris	6 105 114,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 525,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	97 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1962
Megler	Andreas Solberg
Telefon	454 41 638
E-post	andreas.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Lilleakerveien 33B!

- Dette er en gjennomgående lys og hyggelig leilighet i 3.etasje med 2 gode soverom, solrik balkong med fin utsikt, separat stue og kjøkkenløsning samt egen spisestue. Leiligheten ligger i et attraktiv og barnevennlig område svært sentralt i forhold til butikker, offentlig kommunikasjon, hyggelige kaféer og fine turområder.

Høydepunkter:

- Gjennomgående leilighet med to gode soverom
- Solrik balkong i øverste etasje på 8 kvm med
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg
- Peisovn i stue
- Hyggelig bomiljø

Kort vei til:

- Barneskole, ungdomsskole og VGS
- Kaféer og butikker
- Offentlig kommunikasjon
- Flotte turområder

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

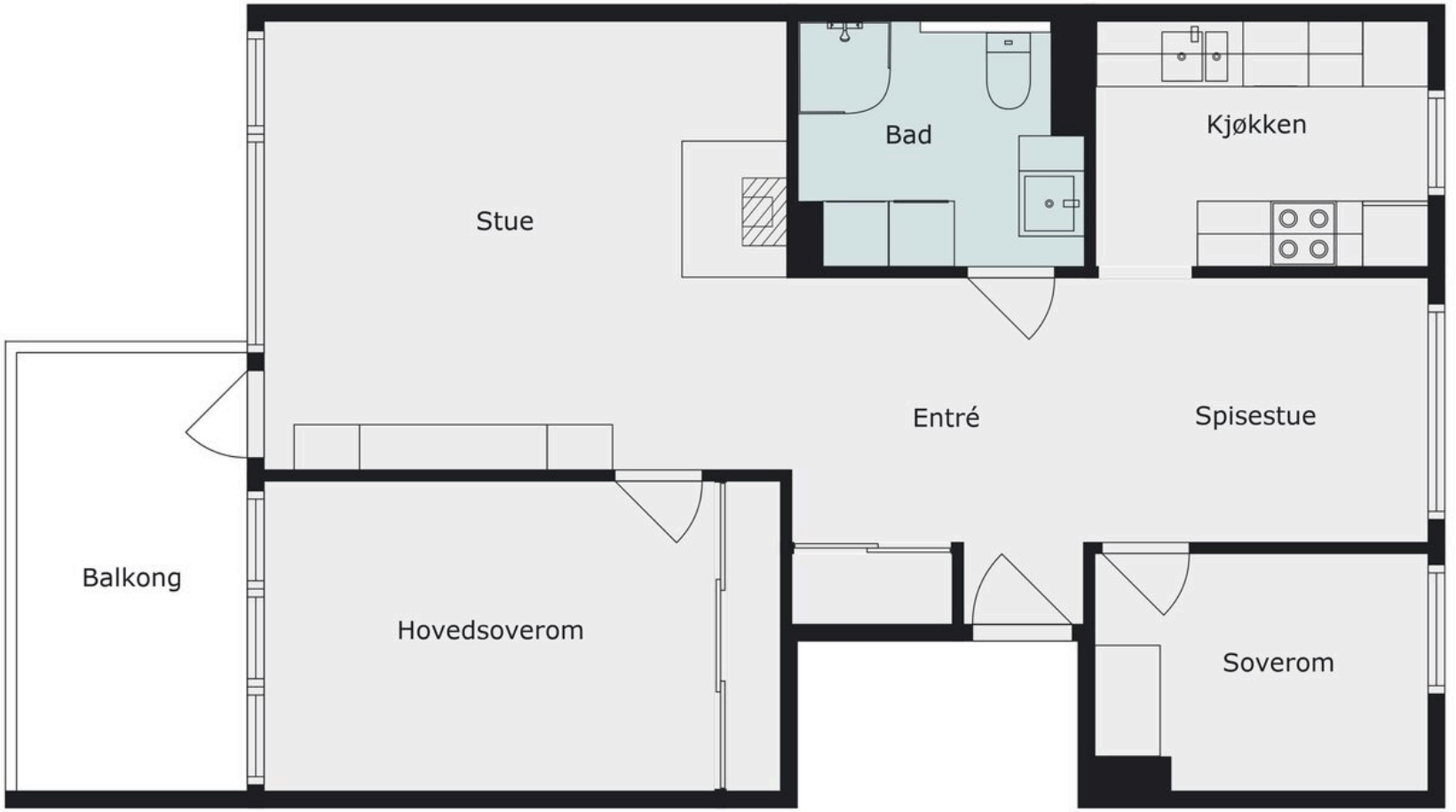
BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	24 kvm
Totalt BRA:	97 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

BOLIG
3. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. 3 stk boder i kjeller (3kvm, 3kvm og 5kvm)
Total BRA: 11 kvm.

GARASJE
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Parkering i felles garasjeanlegg.
Total BRA: 13 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet







































Informasjon

Lilleakerveien 33B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0008/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Lilleakerveien 33B, 0284 OSLO
Gnr 10, bnr 35, snr 11 i Oslo kommune

Selger
Bjørg Ida Marie Svedbergh

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
454 914,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 954 914,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
148 850,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 200,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
162 900,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 105 114,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 117 814,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
BOLIG

3. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. 3 stk boder i kjeller (3kvm, 3kvm og 5kvm)
Total BRA: 11 kvm.

GARASJE
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Parkering i felles garasjeanlegg.
Total BRA: 13 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer tre kjellerboder på hhv. 3kvm, 3kvm og 5kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

Innhold

Leiligheten inneholder:
Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.
I tillegg disponerer leiligheten tre boder i kjelleren på hhv. 3kvm, 3kvm og 5kvm samt en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Standard

Entré:
En lys og hyggelig velkomst inn i leiligheten. Her er det satt inn en pen skyvedørsgarderobe med speildører. Garderoben skaper et ryddig uttrykk og det er lett å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko når man kommer inn.

Kjøkken:
Separat kjøkken med lys innredning med slette fronter. Her er det godt med skapplass og gode arbeidsflater. Hvitevarene på kjøkkenet følger leiligheten.

Spisestue:
Utenfor kjøkkenet er det plass til å innrede til en egen spisestue om man ønsker det. Her er det god plass til et større spisebord som rommer hele familien eller vennegjengen.

Soverommene:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har adkomst fra stuen og har god plass til dobbelseng, nattbord og stor skyvedørsgarderobe. Soverom 2 har også god plass til seng og skap. Rommene er malt i en behagelig lys farge.

Bad:
Romslig og pent bad med mørke fliser på gulvet og lyse fliser på veggene. Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, servant i skuffeinnredning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser bad, øvrige rom parkett og laminat.
Vegg: Fliser bad, øvrige rom malte flater.
Tak: Malte flater.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T.M.RØR AS Montering av stoppekran på vask. April 2025

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, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SH Bygg Verandaene vart rehabilitert og utvida i 2021/2022. RK Rørfornying Kanalane er asbesthaldige, men vart strømpelagt/forsegla i 2024. BTS Strømpelegging i soilrøyra/røyrstammane i 2022 TT-Teknikk - Drenering garasjeanlegg

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT-Teknikk, Drenering garasjeanlegg 2021

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: BTS Strømpelegging i soilrøyra/røyrstammane i 2022

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny fasade og nye vinduer - før min tid i sameiet

Bygningssakkyndig

Are Viggen

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:

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fjell. Gulv på grunn og kjeller vegger i betong. Bærevegger teglstein og etasjeskiller i betong. Yttervegger kled med plater. Flatt tak.

Merknader: NB! Ventilasjonskanaler av eternitt er grå eller brunrøde, harde og firkantede, og ble ofte brukt på 1950- og 1960-tallet til utlufting av kjøkken og bad. Slike kanaler inneholder noe asbest. Dette avvik må samordnes med styre i sameie, for eventuelt asbest sanering.

Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 grunnet sprekker i flere fliser over toalett. Flisene er løse (bom).
Dette avviket må utbedres, for å forhindre fremtidige større skader.
1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 grunnet lav terskel og svakt fall fra terskel til sluk, 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.
TG2 grunnet sprekker i gulv fliser ved servant.
Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidige følge skader

Takstmannens vurdering ved TG3:
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG3 grunnet alder og slitasje membran, pga. manglende rest levetid tettesjikt, over 20 år.
Dette avviket må utbedres, med ny membran, for å forhindre fremtidige lekkasje og fuktskader.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Innbo og løsøre

Kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin og vaskemaskin følger leiligheten.

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

Følgende følger ikke:
- Hyller i stue
- Liten vegghylle på hovedsoverommet

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

I vedtektene er det oppgitt at: "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"

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.

Bruksrett til garasjeplass i sameiet kan ikke brukes til næringsvirksomhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad
- Peisovn i stue
- Øvrige rom har elektriske panelovner

Egen varmtvannsbereder plassert på badet.

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. kr 12000-15000. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 525,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader	3 422,00
Kapitalkostnader lån 1	538,72
Kapitalkostnader lån 1	2 866,81
Garasje	700,00

Felleskostnader inkluderer: Grunnpakke for internett/TV, trappevask, felles forsikring, vaktmester, snøbrøyting/strøing/feiing og nedbetaling av andel fellesgjeld og garasje.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- innboforsikring
- Strøm
- Fellesutgifter
- Ved til peisovn

m.m.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 152 982,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 611 927,- 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:
Sameiet har en 5-års (2024-2029) vedlikeholdsplan som inneholder:
• Utbedring og ev. brannsikring av taket på blokken
• Drenering og isolering av grunnmuren
• Kartlegging og vurdering av utskifting kjellerglassene, med prioritering av de mer værutsatte glassene på sørsiden av blokken
• Måling av murfasaden på garasjeanlegget
• Vurdering av utskifting av avfallsdunkene til et delvis nedgravd anlegg
• Måling ev. etterisolering og montering av fasadeplater på endeveggene
• Vurdering av måling og oppgradering av oppgangene

Planlagte arbeider:
- Montering av dryppnase/takrenne i taket på verandaene i 1. og 2.etasje i 2025
- Utskifting av kjellervinduene, trolig i 2026 (ny støtteordning fra kommunen)
- Maling av fasaden på garasjeanlegget (gjort på dugnad i 2024)
- Utskifting av avfallsanlegget (avventes)
- Maling evnt etterisolering av endeveggene (avventes til etter ev utskifting av søppelanlegg)
- Maling og oppgradering av oppgangene (avventes)

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 454 914,-pr. 04.08.2025

Bank:	Boligbanken ASA
Lånenr.:	96660140570
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,817%
Restsaldo	9 040 229,57
Innfrielsesdato:	30.01.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år. Felleskostnader etter innløsning av fellesgjeld er pt ca kr 2900 + kr 700 for leie av bruksrett til garasjeplass for de som har det.

I årsberetningen er det skrevet at:
"En innløsning av fellesgjeld gagner både den enkelte og sameiet, siden vi da får et bedre økonomisk handlingsrom dersom det skulle oppstå noe uforutsett. Ved salg av seksjon vil seksjoner uten fellesgjeld få høyere pris. Nominell rente på fellesgjeld er 7,7% og de beste privatlånerentene er nå litt over 5,4%"

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/underskudd 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

Protector
Polisenr. 1500662

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 skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte 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 aldre.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig ihht. reguleringsplan s-4220 med tilhørende bestemmelser. Denne planen er nå under revisjon.
For merinformasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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.
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.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel 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:

301/10/35/11:
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

27.11.1975 - Dokumentnr: 23522 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
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 til 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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar - 5 for prisen av 1 kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 210,- 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 8. august 2025

Megler

Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

Lilleakerveien 33B

Lilleakerveien 33B

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 197 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

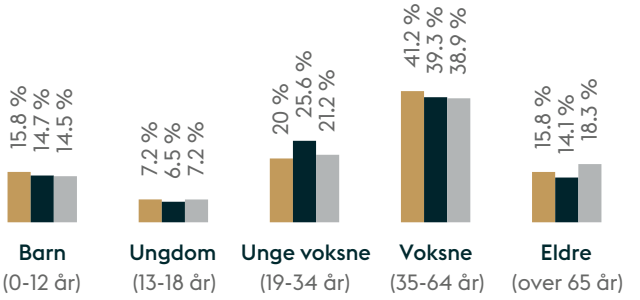
Offentlig transport

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Lilleakerveien 33B
0284 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 08/08/2025

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:10, Bnr: 35
Hjemmelshaver:	Bjørg Ida Marie Svedberg
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1962
Tomt:	1.673 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Bærum
Befaringsdato:	11.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig / privat

OM TOMTEN:
Tomt sameie / borettslag 1.673 m2, pent opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fjell. Gulv på grunn og kjeller vegger i betong. Bærevegger teglstein og etasjeskiller i betong. Yttervegger kled med plater. Flatt tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Sameie Lilleakerveien 33B. Byggeår 1962.
3 roms leilighet i 3 etasje, balkong og 3 bod i kjeller.
Garasje i felles anlegg.

Sentralt beliggende på Lilleaker, med gang avstand til buss, trikk og t-bane.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad, øvrige rom El panelovner og peisovn i stue.
Egen varmtvanns bereder plassert i bad.

Ventilasjon, mekanisk avtrekk fra bad, via kanal til tak.
Kjøkken ventilator med kanal til yttervegg.
Øvrige rom vindus ventiler.

Teknisk, døråpner, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema ikke fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv, fliser bad, øvrige rom parkett og laminat.
Vegg, fliser bad, øvrige rom malte flater.
Tak, malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 3	73				73	
Balkong				8		
Bod kjeller		3				
Bod kjeller		3				
Bod kjeller		5				
SUM BYGNING	73	11			73	
SUM BRA	84					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje felles anl.		13				
SUM BYGNING		13				
SUM BRA						

BRA-i:
Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.

BRA-e:
Bod kjeller 3,0 m2, 3,0 m2 og 5,0 m2.
Garasjeplass i felles garasje.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Sol

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Bjørg Ida Marie Svedberg

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

08/08/2025

Are Viggen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

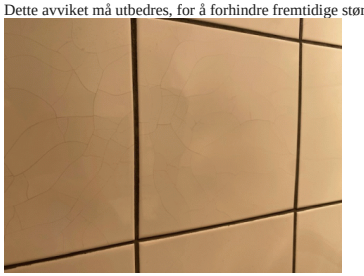
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad overflate oppusset ca. år 2013, av tidligere eiere.
Fliser vegger, samt malt himling / tak.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet sprekker i flere fliser over toalett. Flisene er løse (bom).
Dette avviket må utbedres, for å forhindre fremtidige større skader.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad overflate oppusset ca. år 2013, av tidligere eiere.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet lav terskel og svakt fall fra terskel til sluk, 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.
TG2 grunnet sprekker i gulv fliser ved servant
Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidige følge skader.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra Ukjent / 1962

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Eldre plast sluk fra 1962. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til bad, mur / teglsteins vegger.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG3 grunnet alder og slitasje membran, pga. manglende rest levetid tettesjikt, over 20 år.
Dette avviket må utbedres, med ny membran, for å forhindre fremtidige lekkasje og fuktskader.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2010 / 1962

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Se under.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner. Se under.

Kjøkken innredning fra ca. 2010, med slette fronter og laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

NB! Noe fukt merker i frontplater ved vaskekum.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Øvrige rom fremstår overflate godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulv skjevhet gulv målt med laser til 10 - 15 mm målt i leiligheten, under referanse nivå på 25 mm.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkong dør, med 3 lags isolerglass i trekarm, fra 2020.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra byggeår ca. 2015.

Normal levetid / brukstid vinduer og balkongdør. 20 – 60 år.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong 8,0 m2, sør vendt, betongdekke malt. Rekkverk i stål og glass høyde 1,0 meter.

Normal levetid / brukstid balkong. 20 – 80 år.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010 / 1962
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Utvendig røranlegg fra 1962.
Innvendig stigeledninger fra 1962, oppgradert 2024, regi sameie.
Røranlegg i leiligheten fra 2010 / 1962, fordelerskap plassert i bad.
Bad, vegg monterte toaletter, servant m/skap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Normal levetid / brukstid vann og avløpsledninger 20 - 60 år.

Merknader: NB! Eier har ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse og material typer.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Egen varmtvannsbereder plassert bad, ca. 120 liter fra 2007.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

Merknader: NB! Eier har ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse og material typer.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1962
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk bad, via kanal til over tak, friskluftstilførsel via spalte under dør.
Kjøkken ventilator med kanal til yttervegg.
Øvrige rom vindus ventiler.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: NB! Ventilasjonskanaler av eternitt er grå eller brunrøde, harde og firkantede, og ble ofte brukt på 1950- og 1960-tallet til utlufting av kjøkken og bad. Slike kanaler inneholder noe asbest.
Dette avvik må samordnes med styre i sameie, for eventuelt asbest sanering.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1962
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i trappegang med automatsikringer, samt digital strømmåler.
Det elektriske anlegget har 7 kurser og er trolig dimensjonert opp mot byggeår sitt krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Merknader: NB! Eier har ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse og material typer.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 grunnet sprekker i flere fliser over toalett. Flisene er løse (bom).
Dette avviket må utbedres, for å forhindre fremtidige større skader.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 grunnet lav terskel og svakt fall fra terskel til sluk, 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.
TG2 grunnet sprekker i gulv fliser ved servant.
Dette avviket bør utbedres, for å forhindre fremtidige følge skader.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 grunnet alder og slitasje membran, pga. manglende rest levetid tettesjikt, over 20 år.
Dette avviket må utbedres, med ny membran, for å forhindre fremtidige lekkasje og fuktskader.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Svedbergh, Bjørg Ida Marie	9578-5999-4-2359943	2025-07-10 22:01:51

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
10. jul. 2025

Oppdragsnummer
45-0008/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lilleakerveien 33B, 0284 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Bjørg Ida Marie Svedbergh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2020

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T.M.RØR AS Montering av stoppekran på vask. April 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

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

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SH Bygg Verandaene vart rehabilitert og utvida i 2021/2022. RK Rørfornying Kanalane er asbesthaldige, men vart strømpelagt/forsegla i 2024. BTS Strømpelegging i soilrøyra/røyrstammane i 2022 TT-Teknikk - Drenering garasjeanlegg

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT-Teknikk, Drenering garasjeanlegg 2021

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

Nei

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: BTS Strømpelegging i soilrøyra/røyrstammane i 2022

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.?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny fasade og nye vinduer - før min tid i sameiet

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

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

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?
Nei

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

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

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?
Nei

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 45-0008/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Svedbergh, Bjørg Ida Marie	**2025-07-10**

Identifikasjon

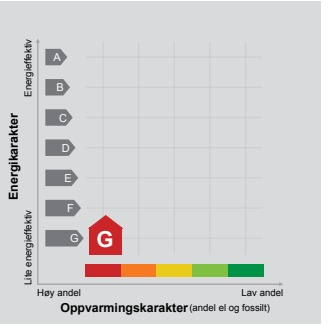
bankID Svedbergh, Bjørg Ida Marie

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lilleakerveien 33B
Postnummer	0284
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80035438
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-151776
Dato	06.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 4: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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**

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.

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

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.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitekt Baard Mugaas AS
Pb 6694 St Olavs plass
0129 OSLO
ark@mugaas.as

Dato: 17122007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200705882-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLEAKERVEIEN 33B	Eiendom:	10/35/0/0
Tiltakshaver:	Litbygg AS v/ Trond V. Thomson	Adresse:	Fagertunveien 10, 0281 OSLO
Søker:	Arkitekt Baard Mugaas AS	Adresse:	Pb 6694 St Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - LILLEAKERVEIEN 33B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Bjørn Meling - Saksbehandler
Gunn Flovik Espeland - for avdelingsenhetsleder Per Arne Horne

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kopi til:
Litbygg AS v/ Trond V. Thomson, Fagertunveien 10, 0281 OSLO, ramunas@litbygg.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Heidi Andresen
LILLEAKERVEIEN 33B

Dato: 30.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516179
8660065

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 35

Vi viser til bestilling av 20250730 for LILLEAKERVEIEN 33B.

GNR. 10 BNR. 35

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.09.1976.

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

1675 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

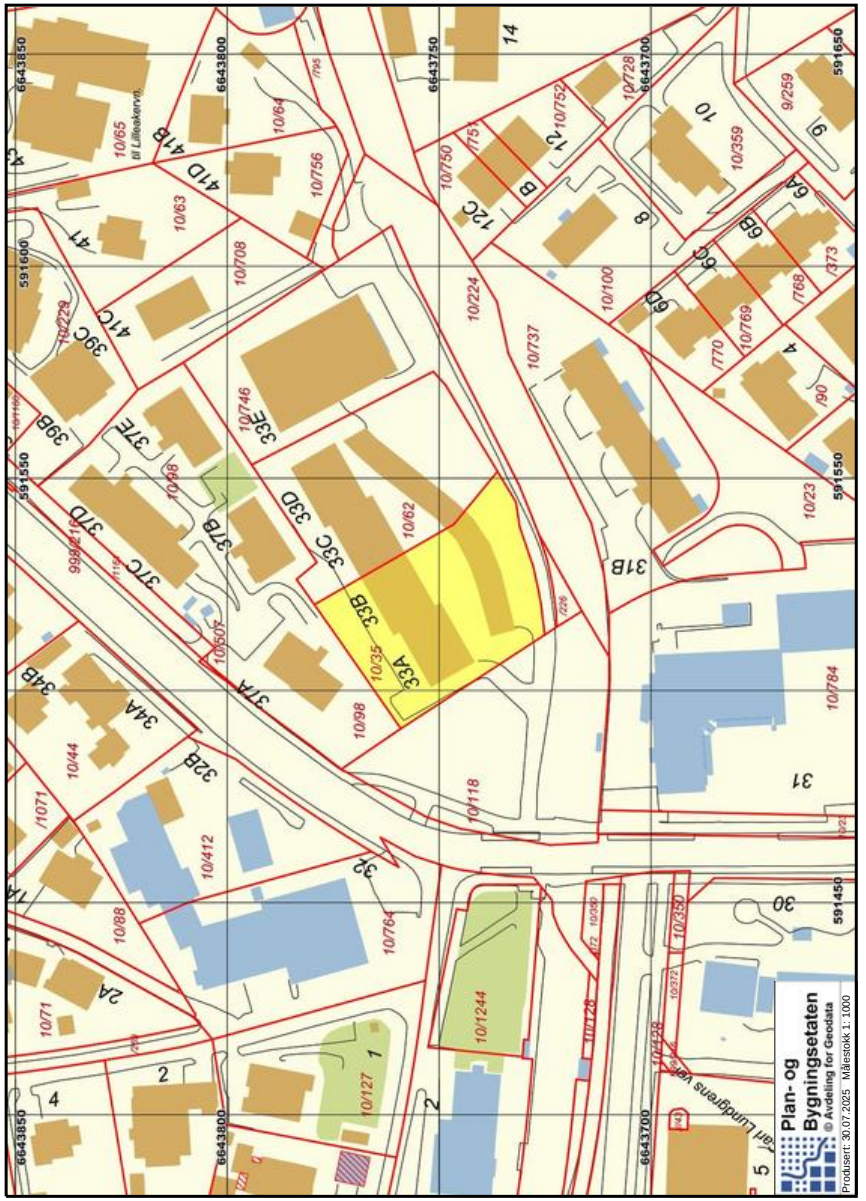
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

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: 45-0008/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lilleakerveien 33B 0284 OSLO

Betegnelse: Gnr 10, bnr 35, snr 11 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