

Carl Lundgrens vei 5



Velkommen til

Carl Lundgrens vei 5



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

Lilleaker | Schlägergården Hage

Eksklusiv 3r hjørneleilighet i bygg fra 2021 - Stor vestvendt balkong og heis - Garasje m/lader - Fyring og Vv inkl.

Prisantydning	8 990 000,-
Omkostninger	226 100,-
Totalpris	9 216 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 444,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021

Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no
Megler 2	Mathias Solheim Ørnes
Telefon	988 27 841
E-post	m.s.ornes@nordvikbolig.no




LILLEAKER



Kort fortalt

- Eksklusiv og meget tiltalende 3-roms hjørneleilighet m/etterspurt beliggenhet i prosjektet Schlägergården Hage. Et moderne bygg fra 2021 m/høy standard og gjennomgående bruk av kvalitetsmaterialer. Her kombineres luksus og funksjonalitet på en enestående måte.

- Leiligheten ligger i byggets 3. etg. m/heis, stor vestvendt balkong med gode solforhold og garasjeplass m/lader. Meget god planløsning, genereøs takhøyde og store vindusflater skaper en lys og luftig atmosfære.

- Innhold: Innbydende entré m/garderobe. Romslig stue m/utgang til balkong. Lekkert kjøkken m/mye skap- og benkeplass. To gode soverom m/plass til dobbeltseng og garderobe. Stor kjellerbod. Felles sykkelbod m/smørerom, vaskeområde til sykkel, hund m.m.

- Høydepunkter:
- Nyere 3-r
- Garasje m/lader
- Heis og balkong
- Fyring og Vv inkl.

Arealer og innhold

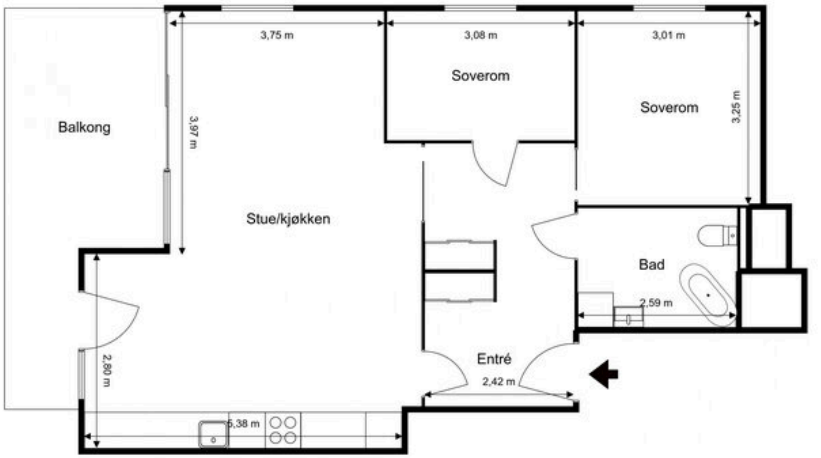
BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	75 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entre, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.

Carl Lundgrensvei 5
3. Etasje



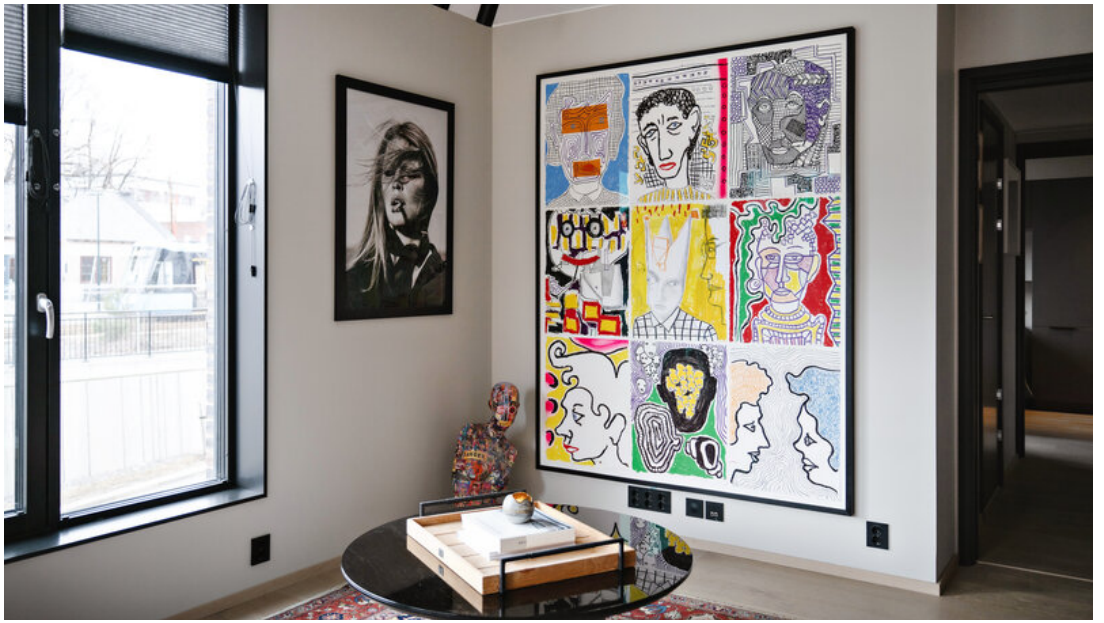
FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet











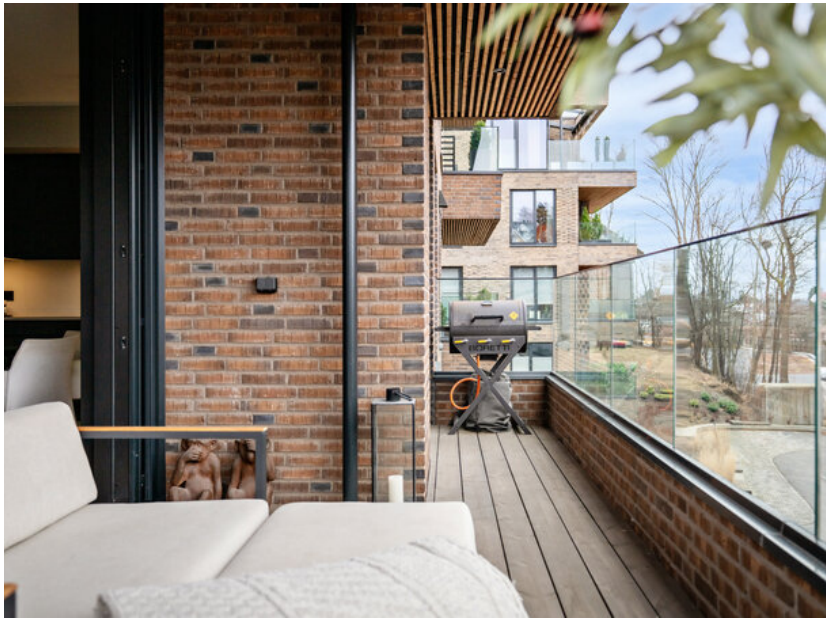







SIEMENS
















INSIDE MAN



Informasjon

Carl Lundgrens vei 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0106/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Carl Lundgrens vei 5, 0283 OSLO
Gnr 10, bnr 1242, snr 46 (ideell andel 1/1) / Gnr 10, bnr 1242, snr 70 (ideell andel 1/69)
i Oslo kommune

Selger
Nikolai Tefre Lunder

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
224 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
226 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
238 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 216 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 228 800,- (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.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entre, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder entré, to soverom, bad, stue og kjøkken. Balkong, Kjellerbod.

Stuen har parkett på gulvet, malte overflater på veggene og i himlingen, samt gulvvarme. Det er utgang til balkong.

Kjøkkenet har parkett på gulvet, malte overflater på veggene og i himlingen. Kjøkkeninnredningen er fra HTH med glatte laminerte fronter og en granitt benkeplate med nedsenket oppvaskkum og etgreps blandebatteri. Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, og kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Begge soverommene har parkett på gulvet, malte overflater på veggene og i himlingen, samt gulvvarme. Det er garderobeskap i begge rom.

Badet har fliser på gulvet og veggene, samt malt overflate og downlights i himlingen. Det er gulvvarme og utstyr som innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert WC.

Entréen har parkett på gulvet, malte overflater på veggene, samt malt overflate og downlights i himlingen. Det er gulvvarme og fordelerskap.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom
Overflater: Høydeforskjell (25 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral: TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
- Varmtvannsbereder: TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Garasjeplass (64) med lader i felles anlegg medfølger. Garasjen er organisert som en egen seksjon Gnr 10 Bnr 1242 snr 70 , tinglyses med ideell andel. Kan omsettes internt i sameiet. Det tilfaller ett administrasjonsgebyr på 850 til forretningsfører ved overføring til ny eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte
Boligbygget har over 7 etasjer samt kjeller. Grunnmuren og de bærende veggene er konstruert av betong og stål. Ytterveggene består av betong og bindingsverk, forblendet med teglstein. Bygget har en flatt takkonstruksjon tekket med papp, men taket er ikke besiktiget. Etasjeskillene er utført i betong.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1.750 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 444,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Pr. dags dato:
Vinduer 132,00
A konto energi 760,00
Internett 219,00
Felleskostnader 3 048,36
I tillegg faktureres FK for garasjeplass med 285 kr per måned.

Eiendomsskatt
Kr 972,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 826 332,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 305 329,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Garasje nummer, 64.

Sameiet

Navn og orgnr.

2956, Schlägården Hagen Bs, orgnr. 927457504

Om sameiet

Sameiet SCHLÄGERGÅRDEN HAGE BOLIGSAMEIE har organisasjonsnummer 927457504.
Sameiet består av 69 boligseksjoner og 32 næringsseksjoner, hvorav den ene næringsseksjonen er parkering, og de øvrige er boder, i eiendommen

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styrets arbeid i 2023/2024:
Kloakk
Sameiet opplevede 17/10 et kloakkutslipp som berørte garasje og boder i U2 og enkelte rom i U1. Årsaken var kortslutning i strømkrets som kuttet strømtilførselen til pumpene. En rekke omstendigheter gjorde at stansen av pumper ikke ble oppdaget i tide. Styret, Mustad og elektriker har gjennomgått systemet for strømtilførsel til pumpene og har gjort nødvendige utbedringer for å unngå slike feil. Nye, bedre rutiner for overvåking av kloakksystemet er også innført.

Innbrudd i boder
Sameiet opplevde på slutten av året innbrudd i en rekke boder (2023). Hengelåser og dørhengsler ble klippet over. Det ble installert kameraovervåkning i bodganger, garasjer og uteområder med inngangsdører i mai 2024. Kostnaden dekkes ved en økning i felleskostnader på kr. 1,50 pr. kvm pr.mnd. Det er montert beslag på 95 boddører. Kostnadene er dekket av den enkelte beboer.

Ny betalingsløsning for El-bil ladere
I slutten av oktober ble det innført nytt betalingssystem for el-bil lading. Lading må startes fra app, og betaling trekkes direkte fra betalingskort lagt inn i appen. Dette system gjør at uvedkommende ikke har tilgang til en beboers lader.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et årsresultat på kr. -190 204,-. I budsjettet for 2024 er det lagt til grunn et positivt årsresultat på 148 000,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8027226

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget sentral og etterspurt beliggenhet på Lilleaker. Kort gangavstand til nærbutikk, offentlig kommunikasjon med trikk og buss samt tog og flytog fra Lysaker stasjon.

Rett nedenfor ligger det populære handlesenteret CC Vest med et rikt utvalg av forretninger. Her er det blant annet stor Meny butikk, legesenter, Vinmonopol, kles- og sportsforretninger samt kaféer og restauranter. Området rundt CC Vest og ned mot Lysaker er under fremtidsrettet utvikling. Her skal "Lilleakerbyen" skapes som vil føre til at Lilleaker blir et større og viktigere knutepunkt for fremtiden.

Nærområdet kan by på et rikt utvalg av rekreasjonsmuligheter, bl. a. idylliske turstiene langs Lysakerelven, som går helt fra Lysaker til Bogstad. Her kan man spasere eller ta en løpetur i naturskjønne og historiske omgivelser. Flotte Lysakerfossen er vel verdt et besøk!

På sommeren er det bade- og yrende båtliv ved Sollerudstranda. Sjølyst, Bygdøy og Lysaker brygge ligger også i gang- og sykkelavstand med flott turterreng og fine badeplasser. Det er sykkelsti langs Bestumkilen og Frognerkilen inn til Aker Brygge, eller via Vækerø mot Sandvika.

Om vinteren er det oppkjørte skispor på Bygdøy. I tillegg har man kort vei til Mærradalen hvor det går preparerte skiløyper til Sørkedalen og videre innover i marka. Oslo vinterpark ved Bogstadvannet er også et godt alternativ om man foretrekker alpint.

Fra boligen er det også gangavstand til en rekke andre dagligvarebutikker og servicefasiliteter. På Lilleakersenteret ligger Kiwi, interiørbutikken At Home og hyggelige kafé Grønn og Nishi Sushi. På den andre siden av veien for senteret ligger klesbutikkene Woolland og Guttelus samt Schlägergården kafe. Lysaker brygge byr i tillegg på en rekke hyggelige serveringssteder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 08.11.2021. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

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 boligbebyggelse.

Kommuneplan:
Bebyggelse og anlegg (fremtidig)
Området er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Det kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Pågående byggesaker:

Lilleakerveien 28 og 28 B - Oppføring av tre leilighetsbygg med felles garasjekjeller
Saksnummer: 202117406
Siste dok. 20.01.2025

Pågående plansak:
Saksnr: 201804032
Saken gjelder: Lilleakervn. 16 m.fl. Fornyelse av område-Lilleakerbyen
Sakstype: Detaljregulering
Mustad Eiendom AS foreslår å omregulere Lilleakerbyen. Hensikten med planforslaget er å transformere området til et flerfunksjonelt byområde.

Alternativ 1 tilrettelegger for forretning, kontor, barnehage, høyhus og ca. 925 boliger.
Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke alternativ 1 og fremmer eget alternativ med bl.a. reduserte høyder og flere boliger.
Plan- og bygningsetaten vurderer at vårt eget alternativ 2, helhetlig sett, er en bedre løsning for området enn forslagsstillers og vi anbefaler derfor dette.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

09.11.2021 - Dokumentnr: 1413692 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:525
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:27
Rett til fremføring av fjernvarmeledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2021 - Dokumentnr: 1413692 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:529
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:27
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2021 - Dokumentnr: 1413692 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:529
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:27
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2019 - Dokumentnr: 656503 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighetshaver: Fåbroparken Gårdeierforening
Org.nr: 821 797 942
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Mustad Eiendom AS
Org.nr: 923 265 562
Kan ikke endres uten samtykke fra Mustad Eiendom AS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1242
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2020 - Dokumentnr: 3511368 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 46
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/7434

18.11.2021 - Dokumentnr: 1455492 - Reseksjonering
Snr: 46
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/7452
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
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 13. mars 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler

Mathias Solheim Ørnes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98827841

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Carl Lundgrens vei 5

Carl Lundgrens vei 5

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
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	20 min 1.5 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	22 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	19 min 1.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	4 min 2.2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 6.6 km

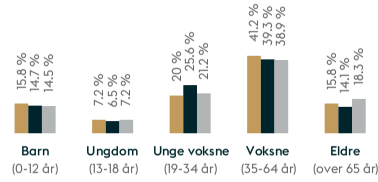
Offentlig transport

Lilleaker Linje 23, 42, 42N	1 min 0.1 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.1 km
Bjørnsletta Linje 3	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.6 km
Oslo Gardermoen	44 min

Barnehager

Ullern barnehage (1-5 år) 23 barn	2 min 0.2 km
Bikuben barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.2 km
Øraker barnehage (1-5 år) 31 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

Hullebergmyra, ballbane	8 min
Jar skole	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

Carl Lundgrens vei 5
0283 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2021
BRA: 75 m^2
BRA-i: 67 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	1	0	2

Supertakst
GNR: 10 BNR: 1242 SNR: 46
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Carl Lundgrens vei 5
0283 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27877

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (25 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.2.2025	**4.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Nikolai Tefre Lunder** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Carl Lundgrens vei 5, 0283 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	10	Bruksnr:	1242	Festenr:	
Seksjonsnr:	46	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2021**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 7 etasjer samt kjeller

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stål.

Yttervegger:
Yttervegger av betong/bindingsverk, forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp(taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard 3. etasje:

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte laminerte fronter, granitt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Bad: Fils på gulv og fils på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Fordelerskap.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-818.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	67	67	0	0	13
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	**75**	**67**	**8**	**0**	**13**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	67	67	0	Entre, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.	
Totalt m²	**67**	**67**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 13 m² med adkomst fra stue. Vestvendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen har gulv bord. Tettesjikt under er ukjent.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 3- lags glass fra byggeår.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse EI30 og lydklasse dB40.
Formpressede innerdører, fra byggeår.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Entre: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Knirk i parketten enkelte steder.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og steikeovn. Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte laminerte fronter, granitt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Merknad: Når avtrekk på våtrom står på maks, høres en høy lyd i vifta på kjøkkenet når den skrus av. Det oppleves som et slags vacuum. Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser og kartlegge årsak.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.66 m.
Bad: 2.31 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

6.7 Vannledninger



Fordelerskap til vannrør og vannvarme plassert i entre.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

Fordelerskap er etablert på i entre.

Stoppekran er plassert i fordelerskap.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap plassert bak skyvedørsgarderobe i entre.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	TG-IU

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

När var siste service på anlegget?	
Ukjent når siste service var. Eier bytter filter en gang pr år.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.13 Våtrom



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2

Høydeforskjell (25 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Merknad: Membranen er lagt slik at den er eksponert. Vis forsiktighet ved rengjøring av sluket. Det legges til grunn at den er lagt iht leggeanvisning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Med bakgrunn i at bygget er nyere enn 5 år og det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest anses det ikke nødvendig med hulltaking. Uavhengig kontroll er utført. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet eller gjennomgått. Dette i tråd med veileder fra direktoratet for byggekvalitet - veileder til forskrift.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lunder, Nikolai Tefre	9578-5999-4-3123569	2025-03-03 11:43:10

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
3. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0106/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Carl Lundgrens vei 5, 0283 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Nikolai Tefre Lunder

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. desember 2021

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: 7976494
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

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?
Nei

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

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?
Nei

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?
Nei

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kjøpsdokumenter + overtagelsesprotokoll + takstrapport i forbindelse med salg

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 endringer 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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0106/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lunder, Nikolai Tefre	2025-03-03

Identifikasjon

bankID Lunder, Nikolai Tefre

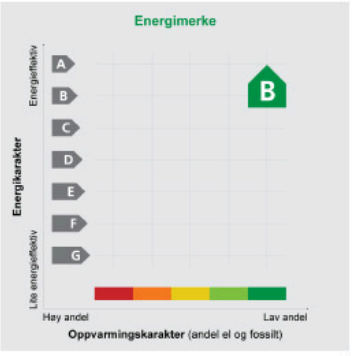
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Carl Lundgrens vei 5
Postnr	0283
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	10
Bnr.	1242
Seksjonsnr.	46
Festenr.	
Bygn. nr.	300734037
Bolignr.	K0301
Merkenr.	A2021-1324123
Dato	14.10.2021



Innmeldt av	HENT as v/ Elin Storlien

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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 energibehov 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.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	66,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svaren@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Carl Lundgrens vei 5
Postnr/Sted: 0283 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: K0301
Dato: 14.10.2021 12:27:06
Energimerkenummer: A2021-1324123
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: HENT as v/ Elin Storlien

Gnr: 10
Bnr: 1242
Seksjonsnr: 46
Festenr:
Bygnnr: 300734037

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	10
Bnr.	1242
Snr.	46
Fnr.	
Gateadresse	Carl Lundgrens vei 5
Postnummer	0283
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	300734037
Bolignr.	K0301
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	14.10.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	24 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	176 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,77 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	36,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	159,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	2,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	2,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,25
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,80
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,06
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,940
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,89

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.10.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	HENT as
Navn person	Elin Storlien

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	26,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,6
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	1,0
Belysning	11,7
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	97,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6685 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4284 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	101,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6685 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2551 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4133 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6685 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,4 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Mathias Solheim Ørnes
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: m.s.ornes@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0106/25 . Vår ref.: 2956-1-046 Dato: 10.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Schlägergården Hage Boligsameie
Organisasjonsnr:	927457504
Seksjonseier:	Lunder, Nikolai Tefre
Medeier:	
Leilighetsnummer:	046
Adresse:	Carl Lundgrens Vei 5, 0283 OSLO
Seksjonsnummer:	46
Gnr.	10
Bnr.	1242

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8027226.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: egen seksjon Gnr 10 Bnr 1242 snr 70 , tinglyses med ideell andel. Kan omsettes internt i sameiet. Det tilfaller ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overføring til ny eier, se egen prisliste. Det innkreves også felleskostnad for garasjen. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider www.techem.no/eier administrator/eierskifteskjema. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Energiservicetjenester gjelder varme, varmt vann og strøm til elbillader i tilknytning til egen parkeringsplass i parkeringskjelleren. Det som angår forbruk av strøm til elbillading er dekket av en tilleggsavtale til energiserviceavtalen med Techem. Avregning og fakturering av strøm er periodisk og er sammenfallende med vann og varme. Første avregningsperiode er fra 01.12.2021 til 30.09.2022. Måleverdi i overtakelsesprotokoll i forbindelse med overtakelse vil bli brukt som startverdi.

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 159,36,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vinduer	132,00	
A konto energi	760,00	
Internett	219,00	
Felleskostnader	3 048,36	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	27,-
Fradragsberettigede kostnader:	15,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	2 350,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER SCHLÄGERGÅRDEN HAGE BOLIGSAMEIE PR. 25.04.2022

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

sameiet.

§ 1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

§ 4. Skilting ved inngangspartiet og oppganger

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

§ 5. Flaggbestemmelser

Det er tillatt å montere feste for nasjonale og andre godkjente flagg på egen terrasse. Flagget skal ha maksimal størrelse 75 x 100 cm. Det er kun tillatt å ha flagget oppe på offisielle flaggdager mellom anbefalte tidspunkter (soloppgang/solnedgang etc.) Det er likeledes tillatt med flagg ved spesielle anledninger så som fødselsdag, barnedåp, konfirmasjon , bryllup o.l.

§ 6. Terrasse/balkonger/markiser

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

§ 7. Avfallshåndtering

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

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

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke settes igjen avfall på fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 8. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 9. Fasadeendringer

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

Oppsetting av parabol eller annet fast inventar tillates ikke.

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

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 11. Bruk av grill

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

§ 12. Dyrehold

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

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

§ 13. Bruk av utendørs parkering

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

§ 14. Lading av el-sykler

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillat med lading av el-sykler i sykkelboden.

§ 15. Utendørs beplantning

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

§ 16. Bruk av nøkkelbokser

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

§ 17. Garasje

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Hold alltid garasjen ryddig *for å unngå hærverk.*
Det er ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander i garasjen.
Garasjen har en oppsamlingsrenne for vann. Rennen er ikke tilsluttet avløp, men vannet har en naturlig fordampning. Biler, som kommer utenfra for parkering i garasjen, skal derfor være fri for betydelige snømasser.

§ 18. Boder

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

§ 19. Brudd på husordensreglene

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

§ 20. Endring av husordensreglene

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

25.04.2022

Protokoll til årsmøte 2024 for Schlägergården Hage Bs

Organisasjonsnummer: 927457504
Møtet ble avholdt 22. april kl. 19:00, Fremmøte kl . 18:50 for registrering i Auditoriet Mustad Eiendom, Lilleakerveien 8.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Bjørn Havnes 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 Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble Maria Daczkowska Wistforeslått.

✓ **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 det negative driftsresultat dekkes av opptjent egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av opptjent egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til NOK 150 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

Innstilling
Christian Paulsen gjenvelges for 2 år

Stein Thorsager velges for 2 år

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Paulsen
Stein Thorsager

Følgende stilte til valg:
Christian Paulsen
Stein Thorsager

8. MC-parkering

Fremmet av: Nikolai Tefre Lunder

Grunnet utfordring med parkering av motorsykler i sameiet, foreslås det herved å å opprette en dedikert parkeringsplass for motorsykler. Denne plassen skal merkes tydelig opp og skal kun være tilgjengelig for beboere som eier eller leier en motorsykkel.

Styrets innstilling
'Styret har etablert 3 dedikerte oppstillingsplasser for motorsykler.

Plass kan leies for NOK 500,- per måned

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet vedtar å opprette en dedikert og tydelig merket parkeringsplass for motorsykler. Denne plassen skal kun være tilgjengelig for beboere som eier eller leier en motorsykkel, og skal plasseres på egnet sted som ikke hindrer eller forstyrrer andre beboere.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det blir markert 3 p-plasser for motorsykler i U2. Plass kan leies av beboer som eier motorsykkel for NOK 500,- per måned.. En leilighet kan kun leie en plass.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Utvendig vindusvask

Styret har organisert felles, utvendig vindusvask 2 ganger i året.

Ønsker beboerne at sameiet fortsetter ordningen?

Styrets innstilling
Forslag vedtatt med en stemme i mot

Forslag til vedtak:
Ordningen med felles, utvendig vask av vinduer 2 ganger i året fortsettes

✓ **Vedtatt.**

10. Opphenging av privat kunst i fellesområder

Fremmet av: Margarita Tidemand

Forslaget går ut på at beboere skal kunne henge/sette opp privat kunst i fellesområder.

Styrets innstilling
Styret vil bevare det arkitektoniske inntrykk som det er

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Navneskilt

Fremmet av: Asta Knudtzon

Likt utformede navneskilt settes over ringeklokken ved alle inngangsdører.

Styrets innstilling
Forsalget er tidligere vedtatt og er omfattet i husordensreglene

Forslag til vedtak:
Forslaget godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

12. Gjerde mot Carl Lundgrens vei

Fremmet av: Stein Thorsager

Foreslår at det sette opp et enkel gjerde mot Carl Lundgrens vei lik gjerde på andre steder på eiendommen.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Dette vil forhindre og dermed redusere tråkk på plenen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslaget vedtas

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517409018

Dokument

2956 - Schlägergården Hage Bs protokoll
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2024-05-14 09:38:40 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt den 2024-05-14 12:19:57 CEST (+0200)

Underskriverne

Ali Sheikh Munir (ASM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
ali.sheikh.munir@obos.no
+4793420183
Signert 2024-05-14 09:38:40 CEST (+0200)

Maria Daczkowska Wist (MDW)
marysiadwist@gmail.com
+4740001486
Signert 2024-05-14 12:19:57 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

V E D T E K T E R

for

Schlägergården Hage Boligsameie
org. nr. 927 457 504
Endret årsmøte 25.4.2022
Endret på årsmøte 13.4.2023

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Schlägergården Hage Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 69 boligseksjoner og 32 næringsseksjoner, hvorav den ene næringsseksjonen er parkering, og de øvrige er boder, i eiendommen gnr. 10, bnr. 1242 i Oslo kommune. Seksjon nr. 70 omfatter alle sameiets parkeringsplasser. Seksjonen ligger i realsameie mellom seksjonene som har parkeringsplass.

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

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

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

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Parkeringsplassene i sameiet er seksjonert som en egen næringsseksjon nr. 70 (heretter parkeringsseksjonen).

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

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

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved bytte der en av parkeringsplassene har tilknyttet el-billading, skal det betales et vederlag slik at det ikke skjer en verdiforskyvning mellom de to som blir pålagt å bytte parkeringsplasser.

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

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

4-5 Drift, vedlikehold og administrasjon
Styret i Schlägergården Hage Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 70, med mindre Schlägergården Hage Garasjesameie velger sitt eget styre.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat, ventilasjonsanlegg og gasspeis

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater, balkong-/terrassegulv

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner over og under bakken, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 70. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

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

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

Kostnadene skal fordeles med like andel per parkeringsplass.

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

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

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

Næringsseksjonene som kun omfatter boder er fritatt for felleskostnader.

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

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

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

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Fåbroparken Gårdeierforening (org nr 821 797 942)
Sameiet er pliktig deltaker i Fåbroparken Gårdeierforening (tidligere navn Mustad Gårdeierforening). Medlemskap kan ikke avsluttes ved endring av sameiets vedtekter. Formålet til Gårdeierforeningen er å forestå drift og vedlikehold av fellesområder utenfor sameiets eksklusive eiendom. Utdrag fra Gårdeierforeningens vedtekter er gjengitt i kursiv.

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

Foreningen er stiftet 11.10.2018 og det er fastsatt egne vedtekter.

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

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

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

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

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

Gårdeierforeningens kostnader fordeles mellom samtlige medlemmer i forholdet mellom tomteareal for ubebygde eiendommer og bebygd areal i BRA for bebygde eiendommer,

herunder også hensyntatt bygningstype og arealbruk.

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

11-5 Infrastruktur for naboeiendommer
Mustad Eiendom AS som utvikler og eier av naboeiendommer har i henhold til et selvstendig tinglyst dokument en rett til å etablere, fremføre, bygge, drive og vedlikeholde fjernvarme-, fiber-, strømkabler og annen nødvendig infrastruktur i eksisterende (eller ved behov) nye kabelgrøfter på fellesareal på Sameiets eiendom. Rettigheten inkluderer også nødvendig adkomst og tilgang til Sameiets eiendom (fellesareal), for etablering, tilsyn, drift og vedlikehold. Etablering av slik kabelanlegg og annen infrastruktur innebærer at det ikke kan settes opp bygg, anlegg eller installasjoner på eller i nærheten av kabelanlegget.

11-6 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

12-1 Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

(3) Formålet med kameraovervåkning er å forhindre hærverk og innbrudd

ooOoo

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

"Schlägergården Hage garasjesameie"

Gnr. 10, bnr. 1242, snr 70, Oslo kommune

§ 1
Navn
Sameiets navn er Schlägergården Hage garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter eiendommen gnr. 55, bnr. 1, snr 70 i Oslo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i "Schlägergården Hage eierseksjonssameie».

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3
Formål
Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 1, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger bruksrettsplan med bruksrettsoversikt over Parkeringseiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 70 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Schlägergården Hage eierseksjonssameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel
Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Schlägergården Hage eierseksjonssameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)
En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlegg 1.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Schlägergården Hage eierseksjonssameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.
Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte
Eierandel i sameiet er personlig og kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med boligseksjonen kun selges eller overføres til andre boligseksjoner i Schlägergården Hage eierseksjonssameie.

7.2 Utleie av p-plass
Plassene kan kun leies ut sammen med boligseksjon i eller til andre eiere av boligseksjoner i Schlägergården Hage eierseksjonssameie.

7.3 Strøm
Eiere av parkeringsplass som har kjøpt ladepunkt for e-bil i forbindelse med første gangs kjøp av parkeringsplass, har tilgang til uttak av strøm som avleses på felles strømmåler. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i Schlägergården Hage eierseksjonssameie.

Styret i Schlägergården Hage eierseksjonssameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av ladepunkt for el-biler.

7.4 Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret
Styret i Schlägergården Hage eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 70 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Schlägergården Hage eierseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet
Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer 2 styremedlemmer i felleskap sameiet og forplikter det med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Schlägergården Hage eierseksjonssameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12
Ordensregler
Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold
Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.
Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til drift og vedlikehold av sameiets eiendom,
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget,
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon. Energi til gatevarme tilknyttet garasjeanlegg
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
f) renhold av parkeringsplasser og fellesarealer,
g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar,

Se også pkt. 4 i vedtektene til Schlägergården Hage eierseksjonssameie.

Schlägergården Hage eierseksjonssameie skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet.

Schlägergården Hage garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Schlägergården Hage eierseksjonssameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2956
Schlägergården Hage Bs

Velkommen til årsmøte i Schlägergården Hage Bs

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:
22. april 2024 kl. 19:00, Fremmøte kl . 18:50 for registrering i Auditoriet Mustad Eiendom, Lilleakerveien 8.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. MC-parkering
9. Utvendig vindusvask
10. Opphenging av privat kunst i fellesområder
11. Navneskilt
12. Gjerde mot Carl Lundgrens vei

Med vennlig hilsen,
Styret i Schlägergården Hage Bs

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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 det negative driftsresultat dekkes av opptjent egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - 2956 Schlägergården Hage Bs.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til NOK 150 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

Innstilling

Christian Paulsen gjenvelges for 2 år

Stein Thorsager velges for 2 år

Roller og kandidater

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

- Christian Paulsen
- Stein Thorsager

  Har lang teknisk, kommersiell og prosjekt erfaring gjennom jobb. Har erfaring også gjennom styre aktiviteter fra andre boligsameie. Er nylig blitt pensjonert.

Sak 8

MC-parkering

Forslag fremmet av:
Nikolai Tefre Lunder

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Grunnet utfordring med parkering av motorsykler i sameiet, foreslås det herved å å opprette en dedikert parkeringsplass for motorsykler. Denne plassen skal merkes tydelig opp og skal kun være tilgjengelig for beboere som eier eller leier en motorsykkel.

Styrets innstilling

'Styret har etablert 3 dedikerte oppstillingsplasser for motorsykler.

Plass kan leies for NOK 500,- per måned

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

- For MC-parkering
- Mot MC-parkering

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

1. Sameiet vedtar å opprette en dedikert og tydelig merket parkeringsplass for motorsykler. Denne plassen skal kun være tilgjengelig for beboere som eier eller leier en motorsykkel, og skal plasseres på egnet sted som ikke hindrer eller forstyrrer andre beboere.

2. Det blir markert 3 p-plasser for motorsykler i U2. Plass kan leies av beboer som eier motorsykkel for NOK 500,- per måned.. En leilighet kan kun leie en plass.

Sak 9

Utvendig vindusvask

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har organisert felles, utvendig vindusvask 2 ganger i året.

Ønsker beboerne at sameiet fortsetter ordningen?

Forslag til vedtak

Ordningen med felles, utvendig vask av vinduer 2 ganger i året fortsettes

Sak 10

Opphenging av privat kunst i fellesområder

Forslag fremmet av:
Margarita Tidemand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget går ut på at beboere skal kunne henge/sette opp privat kunst i fellesområder.

Styrets innstilling

Styret vil bevare det arkitektoniske inntrykk som det er

Forslag til vedtak

Forslaget ble ikke vedtatt

Sak 11

Navneskilt

Forslag fremmet av:
Asta Knudtzon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Likt utformede navneskilt settes over ringeklokken ved alle inngangsdører.

Styrets innstilling

Forsalget er tidligere vedtatt og er omfattet i husordensreglene

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 12

Gjerde mot Carl Lundgrens vei

Forslag fremmet av:
Stein Thorsager

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Foreslår at det sette opp et enkel gjerde mot Carl Lundgrens vei lik gjerde på andre steder på eiendommen.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

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

- For Gjerde mot Carl Lundgrens vei
- Mot Gjerde mot Carl Lundgrens vei

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

1. Dette vil forhindre og dermed redusere tråkk på plenen.
2. Forslaget vedtas

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Havnes	Carl Lundgrens Vei 5
Styremedlem	Arne Brovold	Carl Lundgrens Vei 9
Styremedlem	Mathilde Zetlitz Haga	Carl Lundgrens Vei 5
Styremedlem	Christian Paulsen	Carl Lundgrens Vei 5
Styremedlem	Jan Ving Pedersen	Carl Lundgrens Vei 11

Valgkomiteen

Paal Østmoe	Carl Lundgrens Vei 9
Dag Thorgeir Oddssøn Fjeldstad	Carl Lundgrens Vei 9

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post schlagergardenhage@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Schlägergården Hage Bs
Sameiet består av 69 seksjoner.
Schlägergården Hage Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927457504, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 10/1242

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Schlägergården Hage Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Fra årsmøtet 2023 har styret avholdt 9 styremøter og behandlet 52 saker.
Noen saker har vært etter innspill fra eiere, men hovedmengden har dreiet seg om en rekke feil og mangler som styret har avdekt og meldt inn som reklamasjoner. Utbedring tar lang tid for mange av sakene, og styret har i den sammenheng brukt mye tid på å følge opp faktisk framdrift og status med utbygger for å sørge for at riktig kvalitet blir levert.

Hovedpunktene i stikkordsform:
- Vanninntrenging i U1 og U2 i garasjeanlegget og i bodarealer
- Følgeskade på lysanlegg grunnet vanninntrenging i garasjen
- Manglende utført betong/murarbeid på vegg i U2 i garasjen
- Sluk og vannavrenning i sykkel- og hundevask
- Avrenning av smeltevann i U1 og U2 i garasjen
- Rengjøring av gulv i garasjeanlegget
- Markeringslys i garasjeinnkjøringen
- Riss og sprekker i betonggulv i inngangspartiene og i U1 og U2
- Grunnforhold i inngangspartiet utenfor nr. 9
- Lekkasje og avledning av regnvann fra terrassene
- Løs tegl ved nr. 5 relieff

Det har også vært foretatt en rekke befaringer i forbindelse med:

- Mulig etablering av elektronisk nøkkelsystem.
- Installasjon av kameraovervåking. Kostnad NOK 58 000.-
- Oppfølging av reparasjoner og nøkkelsystem etter innbrudd.
- Avtale med ny leverandør for ladeløsning og drift av elbilladeanlegget

Styret har også arrangert to nabotreff. Julemøte ble arrangert på årets kaldeste dag, på samme måte som i fjor

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 332.770,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Schlägergården Hage Bs.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 319 279	3 595 654	3 307 000	3 307 000
Ladeinntekter EL-bil		68 167	0	0	0
Andre inntekter	3	16 204	15 736	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 403 651**	**3 611 390**	**3 307 000**	**3 307 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-14 100	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-100 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-12 193	-9 426	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-109 200	-108 116	-115 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-4 813	-5 625	0	0
Drift og vedlikehold	8	-791 137	-983 145	-560 000	-575 000
Forsikringer		-223 564	-200 367	-215 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-969 166	-547 051	-820 000	-1 020 000
Andre anlegg		0	0	-250 000	0
Energi/fyring	10	-531 849	-733 443	-440 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-36 478	-36 249	-8 000	-44 000
Andre driftskostnader	11	-750 331	-614 736	-676 000	-581 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 599 881**	**-3 352 258**	**-3 265 000**	**-3 159 000**
DRIFTSRESULTAT		**-196 231**	**259 132**	**42 000**	**148 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 324	2 233	0	0
Finanskostnader	13	-298	-145	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 026**	**2 088**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-190 204**	**261 220**	**42 000**	**148 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	261 220		
Fra opptjent egenkapital		-190 204	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		-2 532	7 068
Forskuddsbetalte kostnader		22 023	29 075
Driftskonto OBOS-banken		947 664	1 351 297
SUM OMLØPSMIDLER		**967 155**	**1 387 440**
SUM EIENDELER		**967 155**	**1 387 440**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		332 771	522 975
SUM EGENKAPITAL		**332 771**	**522 975**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 125	44 025
Leverandørgjeld		366 935	317 765
Energiavregning	14	236 325	501 881
Annen kortsiktig gjeld		0	795
SUM KORTSIKTIG GJELD		**634 385**	**864 465**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**967 155**	**1 387 440**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Schlägergården Hage Boligsameie

Bjørn Havnes/s/ Arne Brovold/s/ Mathilde Zetlitz Haga/s/

Christian Paulsen/s/ Jan Ving Pedersen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 089 769
Garasjeleie	201 000
Vinduer	16 192
Avregning El-bil	12 318
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 319 279**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	0
Nettinnbetalinger	16 204
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 204**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 248, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 193.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 813
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 813**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-121 614
Drift/vedlikehold VVS	-4 381
Drift/vedlikehold elektro	-28 423
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-294 122
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 878
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-27 996
Drift/vedlikehold brannsikring	-130 781
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 961
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 981
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-791 137**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-583 454
Renovasjonsavgift	-385 712
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-969 166**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-473 363
Andre fyringskostnader	-58 486
SUM ENERGI / FYRING	**-531 849**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse leiekostnader/leasing	-16 875
Verktøy og redskaper	-5 703
Telefon-/kontormaskiner	-2 000
Vaktmestertjenester	-443 263
Renhold ved firmaer	-212 917
Andre fremmede tjenester	-25 815
Andre kostnader tillitsvalgte	-248
Andre kontorkostnader	-16 905
Telefon, annet	-4 267
Bank- og kortgebyr	-3 299
Velferdskostnader	-19 039
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-750 331**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 822
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	502
SUM FINANSINNTEKTER	**6 324**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-298
SUM FINANSKOSTNADER	**-298**

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-306 672
SUM INNTEKTER	**-306 672**

KOSTNADER

Techem	19 741
Fjernvarme	282 308
SUM KOSTNADER	**302 049**
Uoppgjorte avregninger	-231 702
SUM ENERGIAVREGNING	**-236 325**

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8027226. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SCHLÄGERGÅRDEN HAGE BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SCHLÄGERGÅRDEN HAGE BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: FBSDO-AVUVH-I DMEZ-OFHUG-0QNEL-NSMDA

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FBSDO-JVUVH-I DMEZ-OFHUG-0QNEL-NSMDA

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-06-26 15:32:26 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FBSDO-JVUVH-I DMEZ-OFHUG-0QNEL-NSMDA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24
Selskapsnummer: 2956 **Selskapsnavn**: Schlägergården Hage Bs

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.

Oslo

S-4667

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Lilleakerveien 26 m.fl., Mustad Nord.

Vedtaksdato: 21.11.2012
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200701993
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200701993

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LILLEAKERVEIEN 26 m.fl., MUSTAD NORD, Gnr. 9 Bnr. 529 m.fl.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. OP2-200701993, datert 18.05.2010, revidert 18.05.2011 og 20.04.2012.

§ 2. Arealformål og hensynssoner
Området nivå 1 reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Forretninger - N

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Veg - kjøreveg
- Veg - annen veggrunn - teknisk anlegg

Samferdselsanlegg kombinert med bebyggelse og anlegg
- Kjøreveg /parkeringsplasser / Forretninger /energianlegg - SB1

Området nivå 2 reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse - B1-B6
- Forretninger - N
- Barnehage - T
- Andre typer bebyggelse og anlegg - avløpsanlegg - AK
- Kombinert bebyggelse og anlegg - institusjon (kultur)/ kontor/ bevertning - K1, K2
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/kontor - B4a

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Veg
- Veg – kjøreveg, fortau, torg (S3), gang-/sykkelveg, gangveg, sykkelfelt
- Veg - annen veggrunn - grøntareal
- Bane - trasé for sporveg, holdeplass / plattform
- Kombinert samferdselsanlegg – veg / trasé for sporveg

Samferdselsanlegg kombinert med bebyggelse og anlegg
- Kjøreveg / parkeringsplasser / Forretninger / energianlegg - SB1

Samferdselsanlegg kombinert med grønnstruktur
- Kjøreveg / parkeringsplasser / gangveg / Park - SG1, SG4
- Kjøreveg / parkeringsplasser / Park - SG2, SG3

Grønnstruktur:
- Naturområde - G1, G2
- Park - G3
- Kombinert grønnstrukturformål – grønnstruktur / turvei - G4, G5

Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg
- Turvei / park / Lekeplass - GB1

Hensynssoner:
Andre sikringssoner – tunnelåpning - H190_1 - 2
Sone med angitte særlige hensyn - bevaring naturmiljø - H560_1
Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø - H570_1 - 4
Båndleggingsone - båndlegging etter lov om kulturminner - H730_1 – 2

§ 3. Bebyggelse og anlegg
3.1. Fellesbestemmelser
Utnyttelse
Parkering på terreng medregnes i BRA med 18 m^2 pr. parkeringsplass.
For boligbebyggelse skal parkeringskjeller med kjøreareal, boder og tekniske rom som har himling lavere enn 0,5m under ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen ikke medregnes i tillatt BRA.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense / regulert høyde og med maksimale gesims-/mønehøyder som vist på plankartet. Parkeringskjeller i felt B2, B3, B4 og B4a skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, kan bebyggelse plasseres i feltgrensen.
Transparente sikkerhetsgjerder på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke med til gesimshøyden.
For felt B1, B2 og B4 kan tillates heis- og trappetårn inntil 2,5 m over maks gesimshøyder.

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

Krav til uteoppholdsareal og leilighetsfordeling for boliger
Uteoppholdsarealet inkludert balkonger og terrasser skal være minimum 50 % av det totale bruksarealet for boliger i feltene B2, B3, B4 og B4a. Det tillates ikke leiligheter under 40 m^2.
Maksimum 30% av leilighetene i det enkelte felt skal være 40-50 m^2, minimum 45% av leilighetene skal være 50-80 m^2 og minimum 25% av leilighetene skal være 80 m^2 eller større.

3.2. De enkelte felt

Felt B1, tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2000 m^2 + 36 m^2 parkering på terreng. Parkering skal i hovedsak etableres i garasjeanlegg under bebyggelse/terreng.
Bebyggelsen skal ha flate eller tilnærmet flate tak innenfor maks gesimshøyde kote 55,0. Bebyggelsen skal utformes med bygningsvolumer som avtrappes fra vest mot øst. Bebyggelsen skal oppdeles i flere volumer med minimum 8m avstand og maks gesimshøyder skal variere fra maks kote 53,0 til maks kote 55,0. Maks 30% av BYA kan oppføres med maks gesimshøyde kote 55,0, i vestre del av feltet.
Før rammetillatelse gis for bebyggelse innenfor 12 m fra kulverter i horisontal - og vertikalplan, skal teknisk prosjektering godkjennes av Statens vegvesen.

Felt B2 / B3
Tillatt bruksareal skal totalt ikke overstige BRA = 24.500 m^2.
Bebyggelsen skal ha flate eller tilnærmet flate tak. Balkonger tillates ikke oppført utenfor byggegrenser.
Øverste etasje skal ha maks 75 % av underliggende etasjes BRA. For bebyggelsen nordøst i felt B3 skal toppetasjen være tilbaketrukket fra gesims mot øst for minimum 2/3 av fasadebredden nærmest Schlägergården, inklusive hjørnet mot sørøst.
Utomhusarealer skal opparbeides parkmessig. Beplantninger, terrengarbeider og oppføring av forstøtningsmurer skal være i samsvar med godkjent utomhusplan.
Utenfor byggegrenser tillates oppført trappe- og rampeforbindelser til garasjeanlegg samt anlegg for renovasjon og ventilasjon.
I felt B3 tillates etablert parkeringsplasser i garasjekjeller etter parkeringsnorm for boliger i felt B6. Bilparkeringsplasser skal i felt B2 og B3 etableres i garasjeanlegg under terreng/bebyggelse, men det tillates etablert 9 parkeringsplasser på terreng innenfor felt SG1 for feltene B2 og B3.
Før rammetillatelse gis for bebyggelse innenfor 12 m fra kulverter i horisontal - og vertikalplan, skal teknisk prosjektering godkjennes av Statens vegvesen.
Før rammetillatelse gis for garasjekjeller i felt B3 skal teknisk prosjektering godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

Felt B4/B4a, tillatt bruksareal skal totalt ikke overstige BRA = 2550 m^2 + 108 m^2 parkering på terreng.
Øverste etasje skal ha maks 75 % av underliggende etasjes BRA.
Det tillates i felt B4a inntil 250 m^2 forretning eller kontor i 1. etasje/underetasje. Eventuell forretnings- eller kontorvirksomhet skal orientere seg mot Lilleakerveien.

Felt B5, tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1280 m^2 + 108 m^2 parkering på terreng.

Felt B6, tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2440 m^2 + 180 m^2 parkering på terreng.

Felt N
Formål forretning skal i felt N (nivå 1 og 2) totalt ikke overstige tillatt bruksareal, BRA = 27 000 m^2, inkludert biloppstillingsplasser, utstillingsarealer, parkeringskjeller, kontor, verksted, lager, servicearealer og fellesarealer i tilknytning til forretningsvirksomheten.
Det tillates kun forretning for plasskrevende varer (bilforretninger). I tilknytning til forretningsbebyggelsen tillates innenfor maks BRA etablert driftsentral med maks BRA 400 m^2.
Forretningsbebyggelsen skal etableres slik at hovedfasadene orienterer seg mot samferdselsanlegg mot syd, øst og vest. Bebyggelsen skal ha flate eller tilnærmet flate tak utformet som grønne tak med sedum eller tilsvarende. For bygningsvolumet i øst tillates del av toppetasjen utformet med skrått grønt tak innenfor maks gesimshøyde kote 35,5 som vist på plankartet.
Nedkjøringsramper tillates etablert utenfor byggegrenser.
Det skal opparbeides grøntbelte med vegetasjon langs kjørerampe i forlengelse av Mustads vei til rv.150.

Felt T
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 850 m^2. Det tillates oppført barnehage med tilhørende anlegg.
Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for områdets beboere etter stengetid.
Eksisterende bygning "Skovgården" tillates demontert for gjenoppføring annet sted.
Det tillates oppført støyskjermer i tilknytning til barnehagen.

Felt K1, tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 680 m^2 + 108 m^2 parkering på terreng. Innenfor formål kultur kan også tillates håndverksvirksomhet.
Felt K2, tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 600 m^2.
Innenfor formål kultur kan også tillates håndverksvirksomhet.

Felt AK, i feltet tillates påslipps- / målekum for avløpsnett. Arealer som ikke benyttes til dette skal opparbeides i tilknytning til boligenes uteareal.

§ 4. Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.
Forretning i felt N skal ha avkjørsel via felt SG3 til av- og påkjøringsrampe til rv.150.
Driftsentral i felt N skal ha avkjørsel via felt SB1, S2 og CC-vest gnr. 9 bnr. 4.
Felt SB1 skal ha avkjørsel via S2 og CC-vest gnr. 9 bnr. 4, fra energianlegg og teknisk rom tillates avkjørsel via turvei A1, S2 og CC-vest gnr. 9 bnr. 4.
Påslipps- / målekum for avløpsnett (felt AK) skal ha kjøreatkomst og parkeringsplass for Vann- og avløpsetaten for vedlikehold og tilsyn via felt S4 og SG1.

§ 5. Parkering
Parkering for bil skal anordnes etter gjeldende parkeringsnorm "åpen by" norm for boligene og "tett by" norm for øvrige formål. Parkering for sykkel skal være i henhold til "tett by" norm.
Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

§ 6. Utomhusplan / landskapsplan

6.1. Overordnet landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for felt B2, B3, GB1, SG1 og SG2 skal det innsendes overordnet landskapsplan i målestokk 1:500 som omfatter regulert grønnstruktur i hele planområdet. Planen skal vise gammelt og nytt terreng, sammenheng med tilliggende felt, beplantning, gangforbindelser, leke- og rekreasjonsanlegg, støytiltak og overvannshåndtering, vannspeil.
Landskapsplanen skal i tillegg redegjøre for naturrestaureringstiltak og vise erstatningslokaliteter for tapt kalktørrenglokalitet. Naturrestaureringsareal(er) skal lokaliseres og etableres i samråd med fagetat og det skal utarbeides oppfølgingsprogram i samråd med fagetat.
Overordnet landskapsplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

6.2. Utomhusplaner / detaljerte landskapsplaner
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for det

enkelte felt for den ubebygde del av tomten.
Sammen med søknad om rammetillatelse i felles / privat grønnstruktur og felles/ private samferdselsanlegg skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200 for det enkelte felt.
Se også § 9.4 vedrørende båndlagte områder.
Utomhusplanen / landskapsplanen skal være i samsvar med overordnet landskapsplan.
Utomhusplanen / landskapsplanen skal vise sammenheng med tilliggende felt, avkjørsler, parkeringsplasser, sykkelparkering, gangveier, turstier, lekeområder, renovasjonsanlegg, uteoppholdsareal med materialbruk, møblering, belysning, evt. bevaringsverdige trær, beplantning, snøopplag, forstøtningsmurer, trapper m.v. Planen skal også vise gammelt og nytt terreng samt håndtering av overvann og nødvendige støyreduserende tiltak.
Utomhusplanen / landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt.

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt T- barnehage skal det innsendes landskapsplan for annen veggrunn - grøntareal ved barnehagen.
Sammen med søknad om rammetillatelse for forretning felt N, skal det innsendes landskapsplan som omfatter tilstøtende arealer til Arbeiderboligene; felt G4 og østre del av felt GB1. Planen skal vise nytt og gammelt terreng, beplantning og terrengtilpasning til Arbeiderboligene. I tillegg skal redegjøres for turveitrase, eventuell belysning, støyskjerming, sikringstiltak. Planen skal forelegges Byantikvaren.

Samtidig med søknad om rammetillatelse for forretning felt N, skal det innsendes landskapsplan / byggeplan for annen veggrunn ved Fåbro gård. Denne skal vise nytt og gammelt terreng, beplantning og terrengtilpasning til Fåbro gård. Planen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1. Fellesbestemmelser
Alle byggeplaner for kommunale samferdselsanlegg skal godkjennes av Bymiljøetaten.
Alle byggeplaner for statlige samferdselsanlegg skal godkjennes av Statens vegvesen.

7.2. Nivå 1
Rv. 150 med Mustadkrysset reguleres som kjøreveg og annen veggrunn i nivå 1. Veien er offentlig. Det tillates kulverter over veien, jf. §11.
Felt SB1 skal være felles for felt N og Fåbro gård gnr. 9 bnr. 529. Det skal etableres 10 P-plasser for Fåbro gård. Det tillates energianlegg og teknisk rom for rv. 150.

7.3. Nivå 2: Offentlige samferdselsanlegg
Veg: Rampe rv. 150 /Mustads vei skal opparbeides med 2 kjørefelt og venstresvingsfelt ved atkomst til felt SG3. Areal som ikke benyttes til kjørebaner skal tilsås og beplantes.
Felt S3 Torg: Området skal fremstå parkmessig.
Gang- /sykkelvei fra Lilleakerveien langs Lilleakerbanen og til turvei A1 skal opparbeides med 3 m asfaltert bredde, sideareal skal tilsås og beplantes.
Annen veggrunn langs Lilleakerveiens østside skal opparbeides med trerekke.
Annen veggrunn langs kjøreramper til rv. 150 skal opparbeides parkmessig.

7.4. Nivå 2: Private / felles samferdselsanlegg
Felt SG1 skal være felles for felt B2 og B3. Området skal være åpent for allmenn bruk. Det tillates etablert 9 parkeringsplasser for boligene og 2 for felt K2. Området skal opparbeides parkmessig. Det skal opparbeides gangforbindelse gjennom feltet til felt B2 og felt GB1 fra regulert gangvei ved Lilleakerveien.
Felt SG2 og SG3 skal være privat for felt N. Det tillates etablert inntil 40 parkeringsplasser for felt N. Arealer som ikke benyttes til kjøring og parkering skal opparbeides parkmessig. Parkeringsplasser skal oppdeles og omkranses med grønne rabatter. Det skal opparbeides grøntbelte langs offentlig vei. Det skal etableres gangforbindelse fra forretninger til felt GB1.
Felt SG4 skal være felles for felt B6 og T. Området skal være åpent for allmenn bruk. I feltet skal det opparbeides 10 parkeringsplasser for felt T.
Felt S1 skal være felles for felt B4, B4a, B5, B6 og T. Området skal være åpent for allmenn bruk.
Felt S2 samt gangveg langs feltet skal være felles for driftsentral i felt N og Fåbro gård. Området skal være åpent for allmenn bruk.
Gangveg fra Lilleakerveien til felt SG1 og til felt SG4 skal være felles for felt B2, B3, B4, B4a og B6, fra

Lilleakerveien til felt SG1 skal gangveien være åpen for allmenn bruk. Nødvendig kjøring tillates på gangveien.
Felt S4 skal være felles for felt B2, B3 og K2. Området skal være åpent for allmenn bruk. Innenfor bestemmelsesgrense tillates etablert 4 parkeringsplasser for felt K2.
Felt S5 skal være felles for Lilleakerveien 31 og 31B, gnr. 10 bnr. 784 og 23. Avkjørsel skal opparbeides i 5 m bredde innenfor feltet.
Felt SB1 skal være felles for felt N og Fåbro gård. Det tillates energianlegg og teknisk rom for rv. 150.
Annen veggrunn mellom felt SB1 og turvei A1 skal være felles for felt N og Fåbro gård. I arealet skal eksisterende trerekke bevares eller erstattes av nye trær. Det tillates kjøreatkomst fra turvei A1 til energianlegg og teknisk rom i SB1.
Annen veggrunn mellom rampe rv. 150 og Fåbro gård skal være privat. Det skal etableres nytt terreng og beplantning som hensyntar Fåbro gård.
Annen veggrunn mellom rampe rv. 150 og felt S2 skal være felles for driftsentral i felt N og Fåbro gård. Området skal beplantes.
Annen veggrunn ved barnehage skal være privat. Området skal tilsås og beplantes med flersjiktet beplantning. Det tillates etablert gangsti til barnehagen fra fortau i Mustads vei. Det tillates oppført støyskjerm.
Annen veggrunn langs felt S4 skal være felles for felt B2, B3 og K2. Arealene skal opparbeides parkmessig. På arealet nord for S4 skal plantes trerekke.

§ 8. Grønnstruktur

8.1. Privat / felles grønnstruktur
Felt G1 skal være felles for felt B2 og B3. Landskapsplan for feltet skal vise hvordan bevaringsverdige trær kan bevares og suppleres med nyplantinger, og stille krav til dette. Særskilte naturkvaliteter skal sikres i bygge- og anleggsperioden.
Felt G2 skal være felles for felt B2 og B3. Feltet skal være åpent for allmenn bruk. Det tillates etablert støyskjerm og sikringsgjerder mot veianlegget.
Felt G3 skal være privat og inngå som parkanlegg i tilknytning til Fåbro gård. Feltet skal være allment tilgjengelig, men utsatte deler av feltet kan beskyttes i vekstsesongen.
Felt G4 skal være felles for felt B6 og T. Feltet skal inngå som del av grønnstrukturen for området og være åpent for allmenn bruk. Det skal etableres turvei gjennom feltet fra felt SG4 til felt GB1. Det tillates oppført støyskjerm og sikringstiltak ved tunnelmunning.
Felt G5 skal være privat. Feltet skal inngå som del av grønnstrukturen for området og være åpent for allmenn bruk. Det skal etableres turvei gjennom feltet fra turvei A1 til felt GB1.
Felt GB1 skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet og senere utskilte parseller av disse. Området skal være åpent for allmenn bruk og det skal etableres gangforbindelser, ballplass/ skøytebane, leke- og rekreasjonsarealer. Gjennom feltet skal opparbeides gangforbindelser til felt SG1, SG2, G4 og G5. Det skal etableres beplantning med stedegen vegetasjon. Det tillates oppført støyskjerm og sikringstiltak ved kulvertmunning.

§ 9. Hensynssoner

9.1. Andre sikringssoner
H190_1 og H190_2: Det skal etableres sikringstiltak i sonen. Tiltak i sonen skal forelegges Statens vegvesen til uttalelse før igangsettingstillatelse gis.

9.2. Bevaring naturmiljø
H560_1: Eksisterende større trær skal bevares. Ved etablering og drifting av veianlegg skal eksisterende vegetasjon gis særlig beskyttelse.

9.3. Bevaring kulturmiljø
H570_1: Innenfor sonen skal bygg og anlegg bevares. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak.
Bygningene tillates bare ombygd / påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig dokumentert utseende. Ved restaurering og reparasjon av bygningene skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng og inngrep som medfører utskifting av materialer skal på forhånd forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Eksisterende trær skal bevares. Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes under hensyntagen til tidligere anlegg, i samråd med fagetater. Søknad om rammetillatelse skal definere sikringstiltak i anleggsfasen som er nødvendig for å bevare vegetasjonen slik utomhusplanen forutsetter.

H570_2: Eksisterende trær skal bevares. Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes under hensyntagen til tidligere anlegg, i samråd med fagetater. Søknad om rammetillatelse skal definere sikringstiltak i anleggsfasen som er nødvendig for å bevare vegetasjonen slik utomhusplanen forutsetter.
H570_3: Innenfor sonen kan videreutvikles frukthage. Det tillates ikke inngrep i terrenget utover ordinært hagearbeid. Grøfting, etablering av vanningsanlegg og lignende som forutsetter maskinelt inngrep tillates ikke. Sonen skal være allment tilgjengelig, men utsatte deler av sonen kan beskyttes i vekstsesongen.
H570_4: Det tillates ikke inngrep i terrenget utover ordinært vedlikehold og skjøtsel.

9.4. Båndleggingsone
For Arbeiderboligene (H730_1) og Schlägergården (H730_2) er bygningene fredet etter kulturminneloven §15 og området rundt bygningene er fredet etter kulturminneloven §19.

H730_1-2: Innenfor sonene skal bygg og anlegg bevares. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak. Bygningene tillates bare ombygd / påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig dokumentert utseende. Ved restaurering og reparasjon av bygningene skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng, og inngrep som medfører utskifting av materialer skal på forhånd forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Eksisterende trær skal bevares. Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes under hensyntagen til tidligere anlegg, i samråd med fagetater. Søknad om rammetillatelse skal definere sikringstiltak i anleggsfasen som er nødvendig for å bevare vegetasjonen slik utomhusplanen forutsetter. Det tillates ikke terrengbearbeidelse eller inngrep i terrenget ut over godkjent utomhusplan / landskapsplan og ordinært hagearbeid.

H730_1: For området gjelder Byantikvarens dispensasjonsvedtak av 3.2.2012 av (saksnr. 11/1612) for nybygg i felt N (bilhus), traseer for gang-/sykkelveier og parkeringsplasser på tunet, tiltak 2-6 som beskrevet i vedtaket. Målsatte tegninger av felt N østre forretningsbygg med fasadebeskrivelse skal forelegges Byantikvaren før rammetillatelse gis. For felt N østre område skal detaljert utomhusplan / landskapsplan forelegges Byantikvaren før rammetillatelse gis.
Alle tiltak utover dette må utføres i tråd med fredningsbestemmelsene. Tiltak som går utover vanlig vedlikehold, krever dispensasjon fra fredningen i medhold av kulturminneloven §15a.

H730_2: For området gjelder Byantikvarens dispensasjonsvedtak av 7.2.2012 (saksnr. 12/184) for forslag til traseer for gangveier, kjøreareal og parkeringsplasser, tiltak benevnt 1, 2, 4 og 5 som beskrevet i vedtaket. For felt K2 skal detaljert utomhusplan forelegges Byantikvaren før rammetillatelse gis.
Alle tiltak utover dette må utføres i tråd med fredningsbestemmelsene. Tiltak som går utover vanlig vedlikehold, krever dispensasjon fra fredningen i medhold av kulturminneloven § 15a.

§ 10. Miljøkrav

10.1. Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.
Dersom retningslinjens grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy må støyreduserende tiltak iverksettes. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen som følger søknad om rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

10.2. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

10.3. Anleggsfasen
Søknad om rammetillatelse skal vise hvordan bevaringsverdig jordsmonn og vegetasjon skal ivaretas og sikres i anleggsfasen.

10.4. Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven

kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

10.5. Tekniske anlegg og sikkerhet
Planer for tekniske anlegg under bakken som kan komme i konflikt med VEAS-tunnelen skal forelegges Vestfjorden Avløpsselskap, VEAS for godkjenning.
Ved avbrudd eller ikke avsluttet utbyggingsprosjekt over lang tid skal veikulverter sikres.

§ 11. Rekkefølgebestemmelser

11.1. For veistrekning omfattet av Ring 3/ rv. 150 gjelder:
For forretningsbebyggelse og tilhørende anlegg i feltene N og SG3, samt regulert åpen strekning av rampe til rv. 150 kan utbygging tillates og brukstillatelse gis uten krav til sikkerhetsgodkjenning av Granfosstunnelen fra Statens vegvesen.
Før rammetillatelse gis for feltene N og SG3 samt rampe, skal byggeplaner og teknisk prosjektering være godkjent av Statens vegvesen.

Det tillates etappevis utbygging av kulvertanlegg.
Før rammetillatelse for kulverter gis skal alle byggeplaner være godkjent av Statens vegvesen.

Før igangsettingstillatelse gis for kulverter, tiltak i tilknytting til bygging av lokk (reetablert terreng) samt boligbebyggelse, skal hele tunnelstrekningen fra Lysaker til Ullern være sikkerhetsgodkjent av Statens vegvesen.

11.2. Øvrige rekkefølgebestemmelser
Før det gis midlertidig brukstillatelse for forretning i felt N, skal
– åpen strekning av rampe i forlengelse av Mustads vei være opparbeidet i samsvar med regulering og byggeplan.
– annen veggrunn ved Fåbro gård være opparbeidet i samsvar med regulering.
– tilstøtende arealer til Arbeiderboligene; felt G4 og østre del av felt GB1 være opparbeidet i samsvar med regulering.

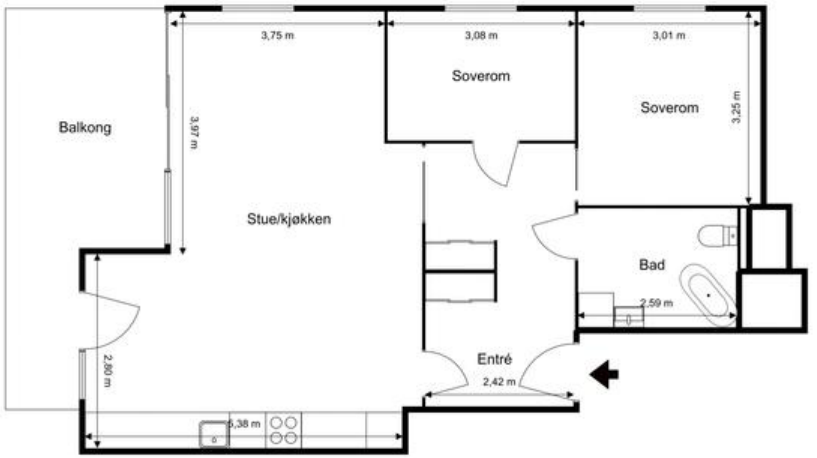
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger og barnehage skal
- grønnstruktur felt GB1, G4 og G5 være opparbeidet i samsvar med regulering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt B2 og B3 skal
- rampe/Mustads vei samt krysset Lilleakerveien og Mustads vei være opparbeidet i samsvar med regulering og byggeplan.
- Lilleakerveien innenfor planområdet, samt krysset Lilleakerveien og Sponhoggveien, være opparbeidet i samsvar med regulering og byggeplan.
- østgående holdeplass / plattform for Lilleakerbanen være opparbeidet vest for Lilleakerveien.
- torg S3 samt gang- / sykkelveg i planområdet være opparbeidet i samsvar med regulering og byggeplan.
- felt S4 være opparbeidet i samsvar med regulering.
- felt GB1, G4, G5 og gang- og turveiforbindelser være opparbeidet i samsvar med regulering.

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

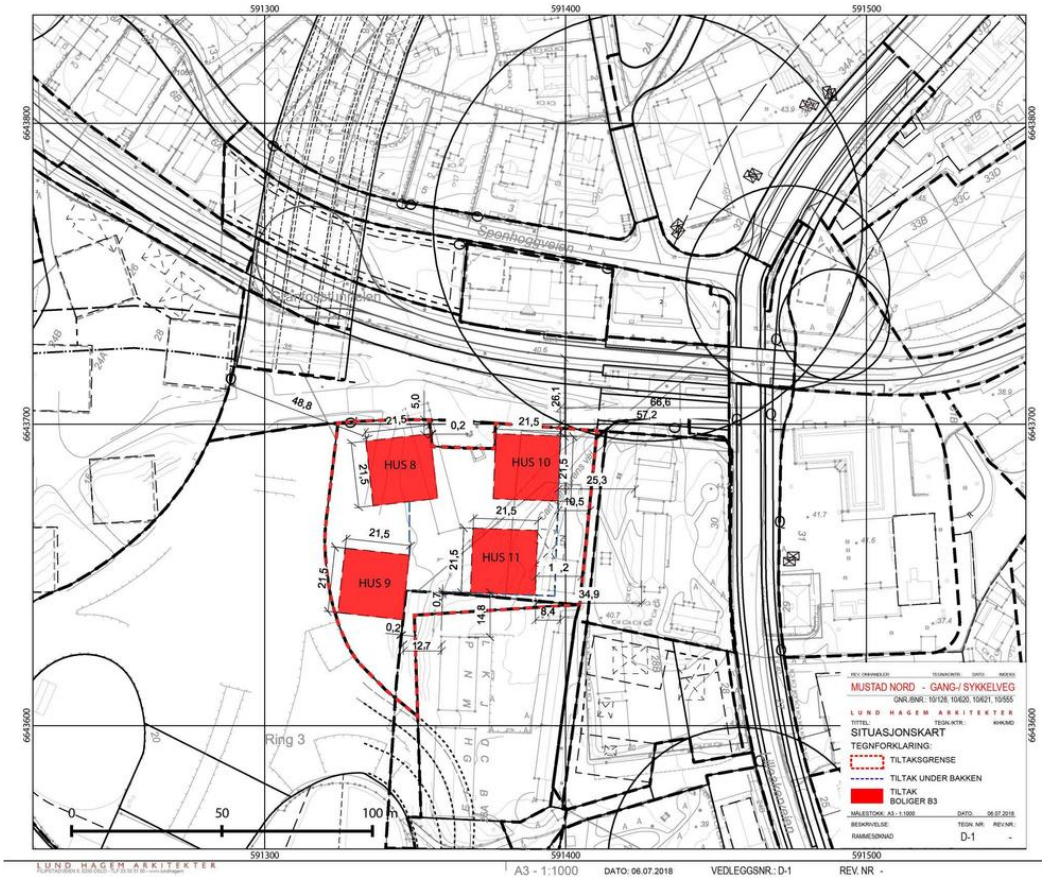
Før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger i felt B1 skal
- Sponhoggveien være opparbeidet fra Lilleakerveien til og langs felt B1 i samsvar med regulering og byggeplan.

Carl Lundgrensvei 5
3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Plan- og bygningsetaten

N

Dato: 05.07.2018
Bruker: thl
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanse:
Reguleringsplan: Se reg.best.
Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: CARL LUNDGRENS VEI 5

Gnr/Bnr: 10/555
Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

PlottID/Best.nr: 71766 / 86361456

Deres ref.:

Kommentar:

Gjeldende kommunedelplaner:
KDP-17

Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

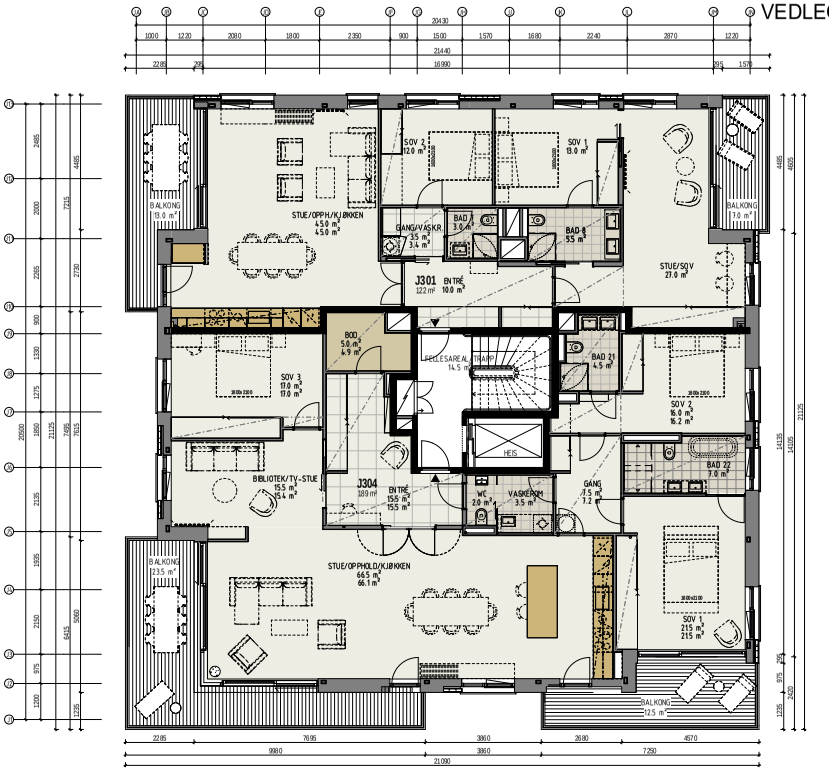
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

VEDLEGGSNR.: E-9/J-1.03-04



GENERELL OPDATERING PLANER OG FASADER — HHKMD — 20.11.2018 — A1

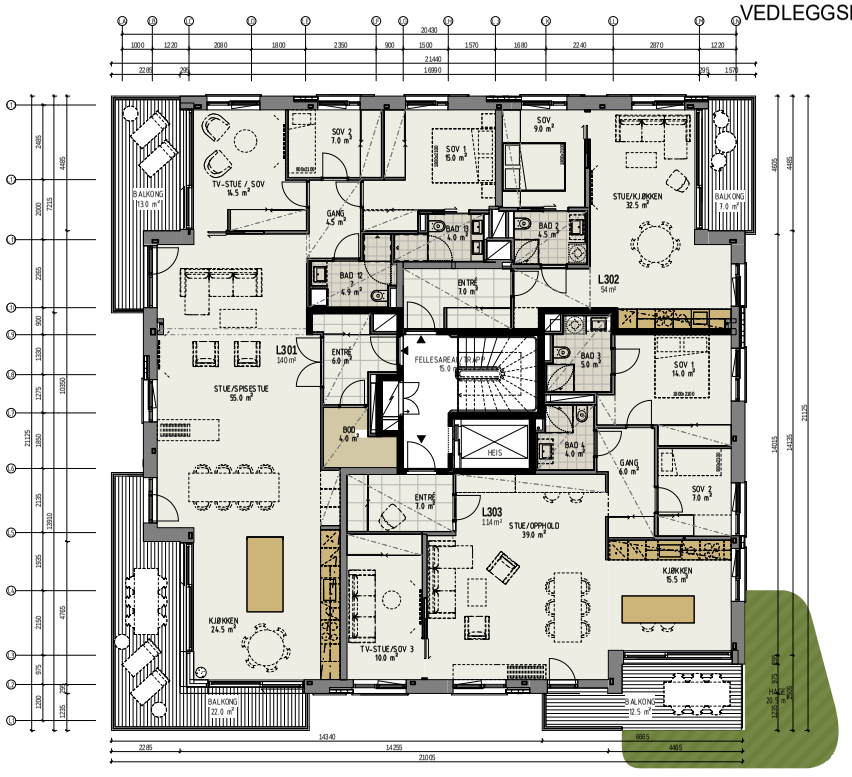
LUND HAGEM ARKITEKTER

A-J-1103-1104 - HUS 9/J - PLAN 03/ETASJE 4-PLAN 04/ETASJE 5 A1 - 1 : 50 / A3 - 1 : 100

DATO: 06.07.2018

"SCHLÄGERGÅRDEN" FELT B3 -

VEDLEGGSNR.: E-11/L-1.03-04



GENERELL OPPDATERING PLANER OG FASADER — NHKMD — 29.11.2018 — A1

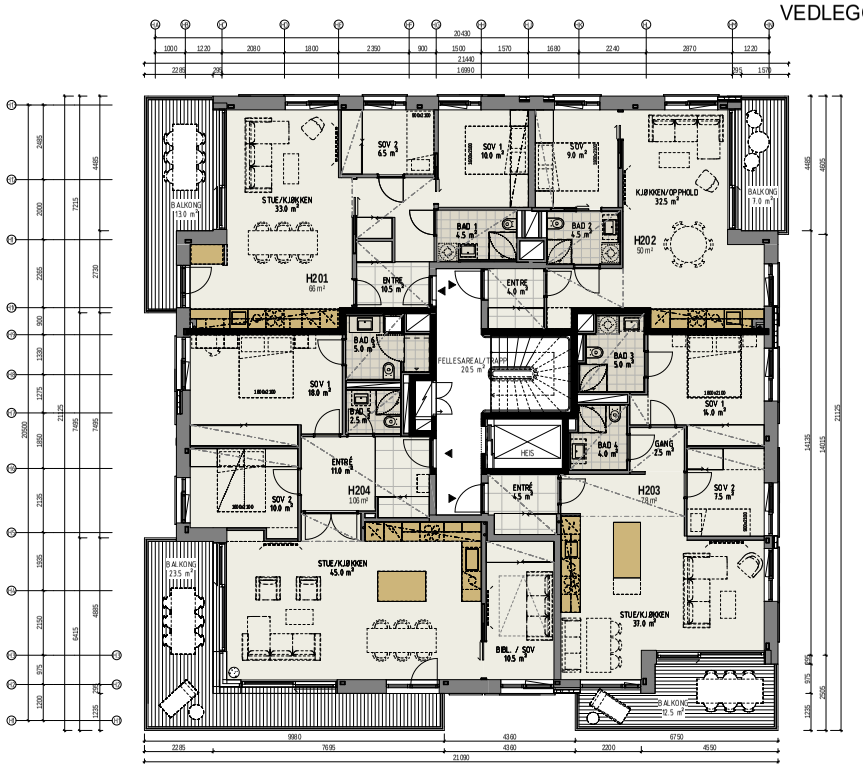
LUND HAGEM ARKITEKTER

A-L-1103-0104 - HUS 11/L - PLAN 03/ETASJE 3-PLAN 04/ETASJE 4 A1 - 1 : 50 / A3 - 1 : 100

DATO: 06.07.2018

"SCHLÄGERGÅRDEN" FELT B3 -

VEDLEGGSNR.: E-8/H-1.02-04



GENERELL OPPDATERING PLANER OG FASADER — HHKMD — 29.11.2018 — A1

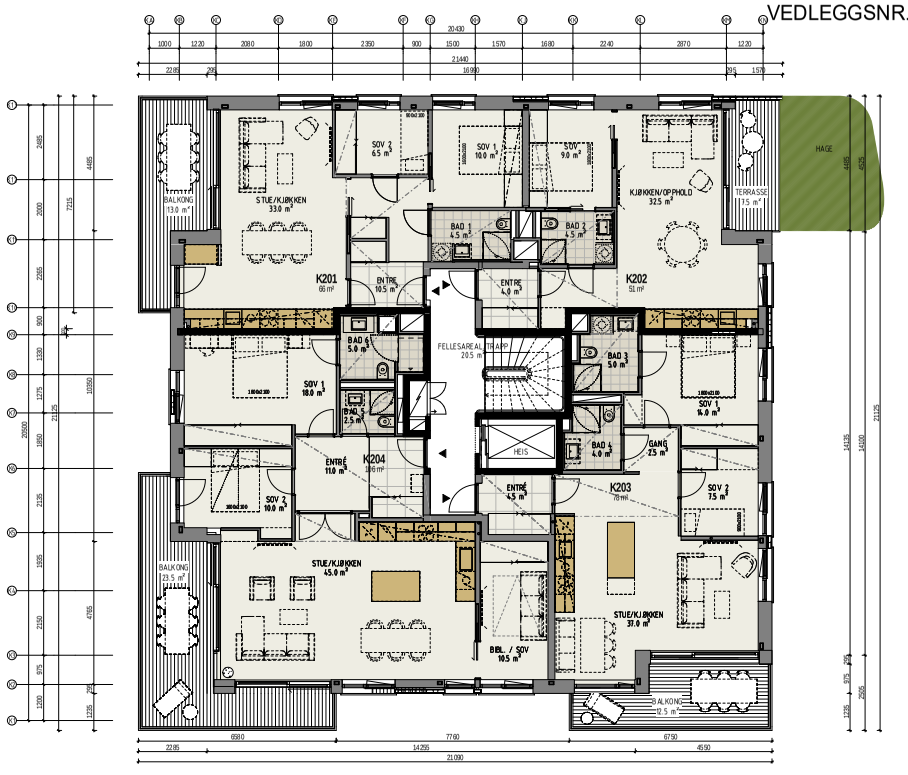
LUND HAGEM ARKITEKTER

A-H-1102-1104 - HUS 8/H - PLAN 02/ETASJE 3-PLAN 04/ETASJE 5 A1 - 1 : 50 / A3 - 1 : 100

DATO: 06.07.2018

"SCHLÅGERGÅRDEN HAGE" FELT B3 -

VEDLEGGSNR.: E-10/K-1.02-03



GENERELL OPPDATERING PLANER OG FASADER — NHKMD — 29.11.2018 — A1

LUND HAGEM ARKITEKTER

A-K-1102-1103 - HUS 10/K - PLAN 02/ETASJE 2-PLAN 03/ETASJE 3 A1 - 1 : 50 / A3 - 1 : 100

DATO: 06.07.2018

"SCHLÄGERGÅRDEN" FELT B3 -

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.11.2021
	201809928 - 76 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Håkon Aarskog Knutsen	

Adresse:	CARL LUNDGRENS VEI 5 - 11	Eiendom:	10/1242/0/0
Tiltakshaver:	B3 LILLEAKER EIENDOM AS	Søker:	HENT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Carl Lundgrens vei 5-11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for fire boligblokker som vi mottok 12.11.20201. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for gasspeiser.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten.
- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker.
- Gang- og turveiforbindelser (S-4667) skal være opparbeidet i samsvar med regulering.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201809928

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Håkon Aarskog Knutsen - saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling vest

Kopi til:
B3 LILLEAKER EIENDOM AS, Postboks 100 Lilleaker, 0216 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.11.2021
	201809928 - 71 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Håkon Aarskog Knutsen	

Adresse:	CARL LUNDGRENS VEI 5 - 11	Eiendom:	10/1242/0/0
Tiltakshaver:	B3 LILLEAKER EIENDOM AS	Søker:	HENT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Carl Lundgrens vei 5-11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for fire boligblokker med felles parkeringskjeller som vi mottok 08.10.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket med unntak av gasspeiser.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Komplettering, luftteknisk utstyr. Innregulering.
- Flislegging i hall/inngangsparti.
- Driftsetting med elektro og gass.
- Gasspeiser.
- 4 % av spilehimling i hus H og K.
- Foring av utedør fra innsiden i hus K og L.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.12.2024.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Rapport for utført ferdigkontroll av gasstank
  - Til brukstillatelse for gasspeis og ferdigattest skal det foreligge rapport for utført ferdigkontroll. DSB krever at rapporten skal utføres av en uavhengig kontrollør, og at den kun kan gjennomføres av ett av de 11 akkrediterte foretakene i Norge. Rapporten skal sendes inn sammen med søknaden om brukstillatelse/ferdigattest. Dette er forhold som er utenfor ansvarsrettsystemet, og Plan- og bygningsetaten skal derfor ikke ha inn erklæring om ansvarsretter fra disse foretakene, jf. SAK10 § 4-3 (2) bokstav d.
- Gang-/sykkelveg i planområdet skal være opparbeidet i samsvar med regulering (S-4667) og byggeplan.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten.
- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker.
- Gang- og turveiforbindelser (S-4667) skal være opparbeidet i samsvar med regulering

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201809928

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Håkon Aarskog Knutsen - saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling vest

Kopi til:
B3 LILLEAKER EIENDOM AS, Postboks 100 Lilleaker, 0216 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 8-0106/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Carl Lundgrens vei 5 0283 OSLO

Betegnelse: Gnr 10, bnr 1242, snr 46 (ideell andel 1/1) / Gnr 10, bnr 1242, snr 70 (ideell andel 1/69) 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