



DRAMMENSVEIEN 72

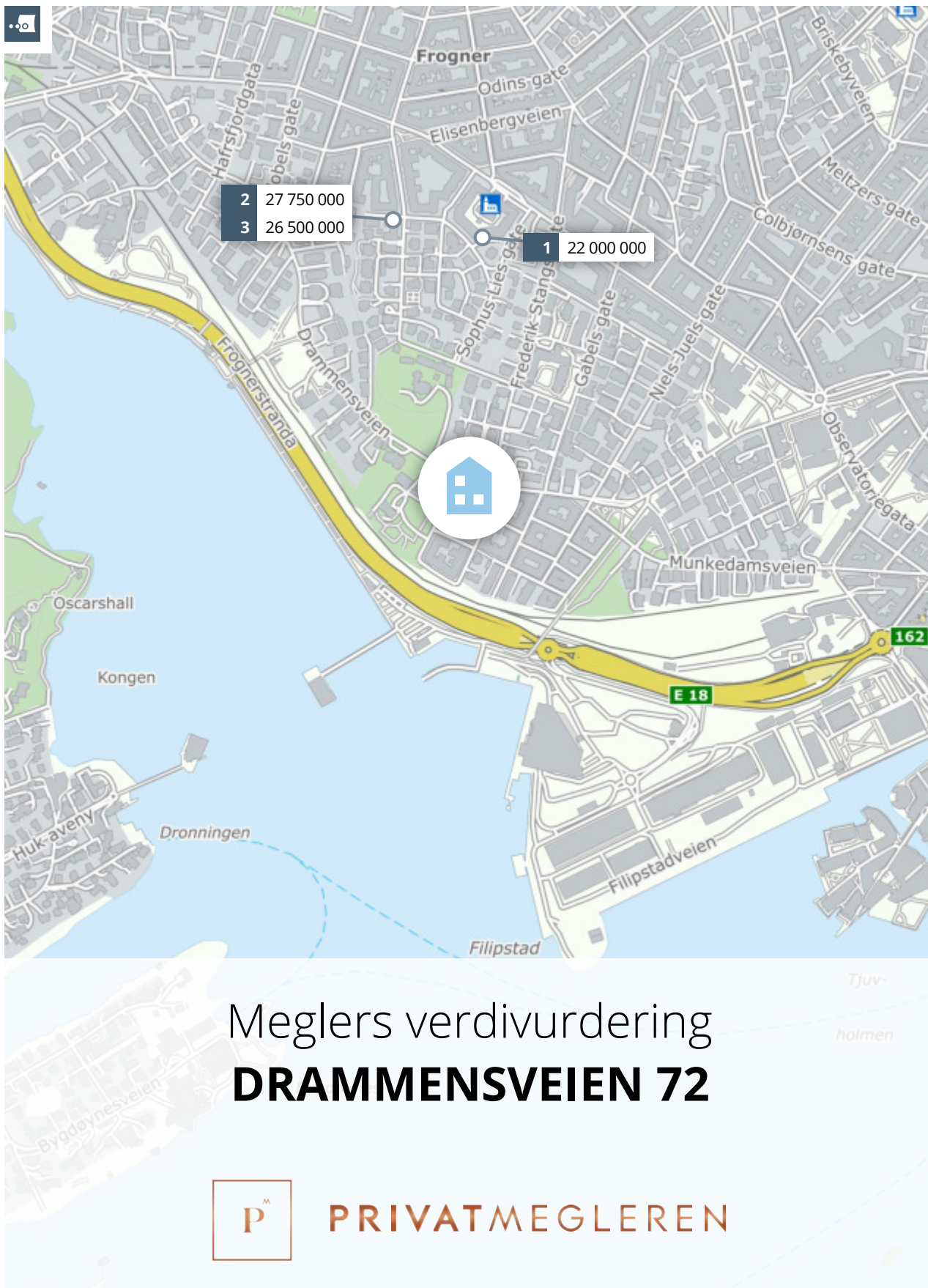
PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Ekstraordinært Årsmøte 2025
Årsmøte 2024
Protokoll til årsmøte 2023
Vedtekter
Bygningstegning 1938
Ekspedisjonsdokument og ferdigattester
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning



MEGLERS VERDIVURDERING



Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 18.03.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lillian Ch. Nerlinger.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Drammensveien 72, 0271 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i
1900

GNR 211 BNR 81 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 1

Verdivurdert til

30 000 000

277 000

Fellesgjeld

30 277 000

Totalt

149 901

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	202 m²	8 m²	0 m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1900

Fellesutgifter	7 186
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gimle terrasse 3 145 m² 1920 1. etg 2 sov	04.12.2024	23 700 000	22 000 000	0	22 000 000	151 724
2 Gimle terrasse 10 164 m² 1916 4. etg 2 sov	27.12.2024	-	27 750 000	-	27 750 000	169 207
3 Gimle terrasse 10 146 m² 1916 3. etg 3 sov	22.05.2024	26 900 000	26 500 000	0	26 500 000	181 507

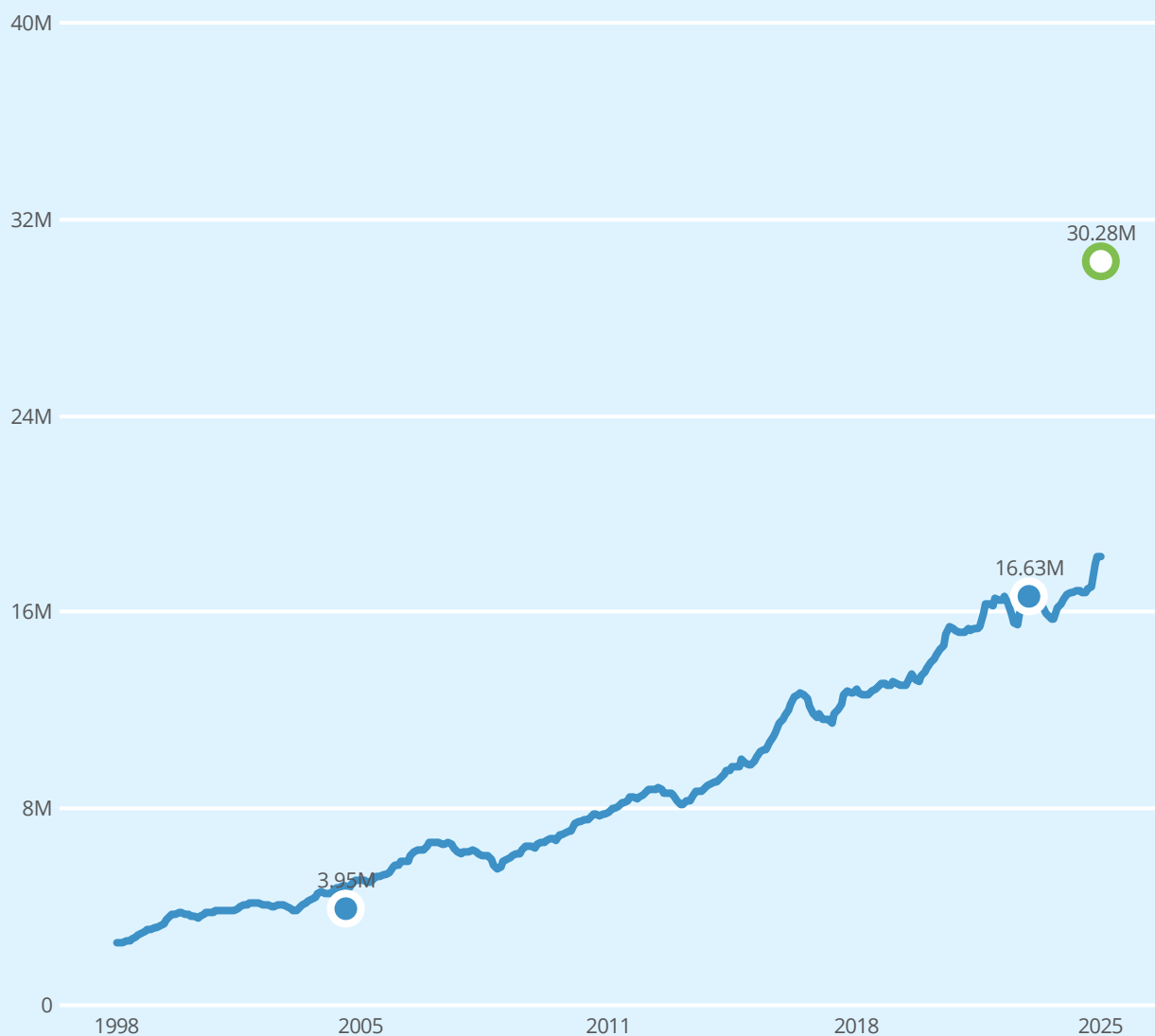
Særdeles gjennomført leilighet beliggende høyt i 4. etg med heisadkomst. Vakker bygård som nylig har blitt oppgradert utvendig, flott oppgang samt installert heis. Leiligheten ble fullstendig pusset opp 23/24 og fremstår som tidsriktig og moderne. Generøs takhøyde, store luftige rom og gjennomgående lys. Alle soverommene er romslige og vender ut mot fredelig bakgård. Leilighet er ikke vært i bruk etter oppussing.

- Balkong med ettermiddagssol
- Lekkert kjøkken fra Strai med hvitevarer fra Miele
- Totalt tre romslige soverom og to delikate bad
- Takhøyde på 3,13 m
- Vinduer fra 2024
- Varme i alle gulv
- Ny kakkelovn
- Moderne peis
- Nydelig fiskebeinsparkett
- Elegant tapet fra Elitis France
- Garderobes fra Strai
- Smarthus teknologi
- 2 boder

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
05.04.2023	28.04.2023	04.07.2023	17 000 000	16 250 000	381 000	16 631 000	1
06.12.2010		06.12.2010	-	3 250 000	-	3 250 000	2
13.10.2004	25.11.2004	06.04.2005	4 200 000	3 950 000	-	3 950 000	
06.07.1999		06.07.1999	-	1 400 000	-	1 400 000	2

1

Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Fullstendig pusset opp og omgjort

2

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



Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

55
dager

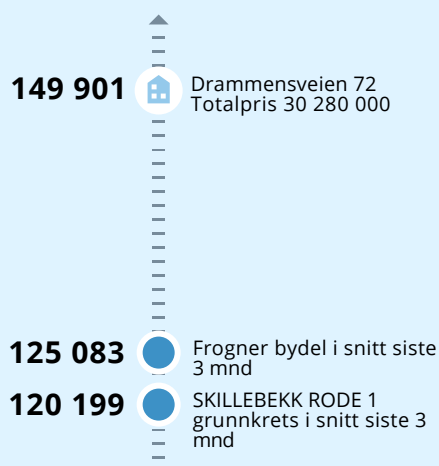
Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd



Solgt i snitt i løpet av

45
dager

for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Drammensveien 72, 0271 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 211, bnr. 81, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 10.06.2024

Rapportdato: 21.06.2024

Oppdragsnr.: 20084-2436

Referansenummer: RR1223

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Larsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Medansvarlig

Magne Jonassen

Uavhengig Takstingeniør

magne@staverntaksering.no

919 93 642



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor fin leilighet som er gjennomgående renoveret i 2023/2024. Leiligheten ligger i 4 etasje i en klassisk bygård, bygget har utvendig fasader av malt puss og tak er tekket med takstein. Leiligheten består av stue/ kjøkken, stue, masterbad med vaskerom, bad, entre og 3 soverom. Det er også en bod i kjelleren og en i trapperom. Det er balkong mot bakgården på ca 5 m2. Det blir i disse dager montert heis i bygget. Takhøyden i leiligheten er 313 cm. Her følger en oppsummering over utført arbeid og valgte materialer utarbeidet av eier: Smarthus teknologi
Strai kjøkken med Miele maskiner. 2 stekeovner, Micro ovn, kaffemaskin, dobbelt kjøleskap med fryser, to store vinskap. Benkeplater i kompositt på kjøkken og i garderober fra Alstein.
Garderober fra Strai. Plassbygget fra vegg til vegg og tak.
Håndtak fra R. Bergersen og Lovehandles.
Nye Scanflex innerdører
Nye vinduer – 9 stk.
Ny inngangsdør og ny dør til baktrapp
Tapwell innebygget takdusjer, Tapwell blande batterier og Tapwell hundedusj i vaskerom
Duravit ME by Starck toaletter
Tapeter fra Elitis France.
Fliser fra Bella og Fagflis prosjekt
Spesialtilpassede gardiner og persiennner fra Solvera.
Snekkerlagd bokhylle med skap
Hellimt parkettgulv i fiskeben fra FlotteGulv.
Spesiallagd listverk i tak, gulv, vinduer og dører
Ny høy Karl Gustav kakkelovn fra Camina og ny peis fra Peisselskabet.
Spesialtilpassede speil og dusjdører fra Glassmester.
Lyd bøylere i himling og varme i alle gulv.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags glass, vinduer fra 2024 uten slitasje.
Det er malt balkongdør med utgang til terrasse fra kjøkken og Franske balkongdører på soverom.
Dører fra 2011 og 2012 i bra stand med noe slitasje.
Det er balkong med utgang fra kjøkken, balkongen ligger mot sydvest og er på ca 5 m2.
Det er flislagt gulv og rekkverk i stål. Det er mye skader på gulvflis.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har overflater av parkett på gulv, flis med varmekabel på entregulv. Det er tapet på vegger og slette hvitmalt tak. Det er varmefolie under parkettgulv. Alle overflater er fra 2023/2024 i bra stand uten slitasje.

Det er trebjelkelag mellom etasjene, gulvet ble rettet og isolert 2023 og har kun ubetydelige avvik.

Det er 2 piper i leiligheten, det er montert peis i stuen og ny høy kakkelovn fra Camina i stue/ kjøkken. Pipen er kun besiktiget inne i leiligheten, feieluke i kjeller. Peis og kakkelovn fra 2023/ 2024 ubrukt og uten slitasje. Det er ingen kjente pålegg på pipene. Piper fra byggeår. Det er også en pipe på vaskerommet som ikke er i bruk.

Det er nye Trend dører til soverom og bad, originale 2 fløy dører til stue. Alle dører er i bra stand med lite slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Det er elektrisk vifte til avtrekk og luftespalte i dør. Det er 45 mm fall fra gulv ved dør til sluk. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje med innebygget takdusj fra Tapwell og vask. Det er ikke fremlagt dokumentasjon men vi forutsetter at utbygger har dette i sine arkiv. Bad er nytt og ubrukt så det er ikke boret hull til fuktsøk.

Bad/vaskerom

Master baderom med tilhørende vaskerom. Det er flis på gulv og vegger og hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er 30 mm fall fra gulv ved dør til sluk. Det er elektrisk vifte til avtrekk og luftespalte i dør. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dobbel innebygget takdusj fra Tapwell og stor baderomsinnredning med dobbel vask. Vaskeromsdel har opplegg til vaskemaskin og hundedusj fra Tapwell. Her er varmtvannstank og rørfordelingsskap montert i kasse i tak. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon over utførelsen men vi forutsetter at utbygger har dette i sine arkiv. Bad/ vaskerom er nytt og aldri brukt så det er ikke boret hull til fuktsøk. Nytt og ubrukt bad/ vaskerom, hulltaking er derfor ikke utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Strai kjøkken med slette fronter og kompositt benkeplate. Det er underlimt vask med ettgrep blandebatteri. Vegger over benkeplate med flis. Det er følgende integrerte hvitevarer fra Miele: 2 kjøøl/ fryseskap, 2 store vinskap, oppvaskmaskin, 2 stekeovner, kaffemaskin, micro og platetopp med ventilator. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Nytt kjøkken med hvitevarer fra 2024 uten slitasje. Platetopp med integrert kullfiltervifte. Ubrukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannrør av rør i rør type, skap er plassert i kasse i vaskerom. Spruteplate og dør bør monteres på skapet da det står i rom uten membran.

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

Det er kullfilterventilator på kjøkken, elektrisk avtrekk fra bad. Ventiler i vinduer.

Det er Ozo 200 liters varmtvannstank plassert i kasse på vaskerom. Det er ikke mulig å se om tanken er tilkoblet avløp.

Det er elektrisk skap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med rehabilitering av leiligheten 2023/ 2024

Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er yngre enn 10 år.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

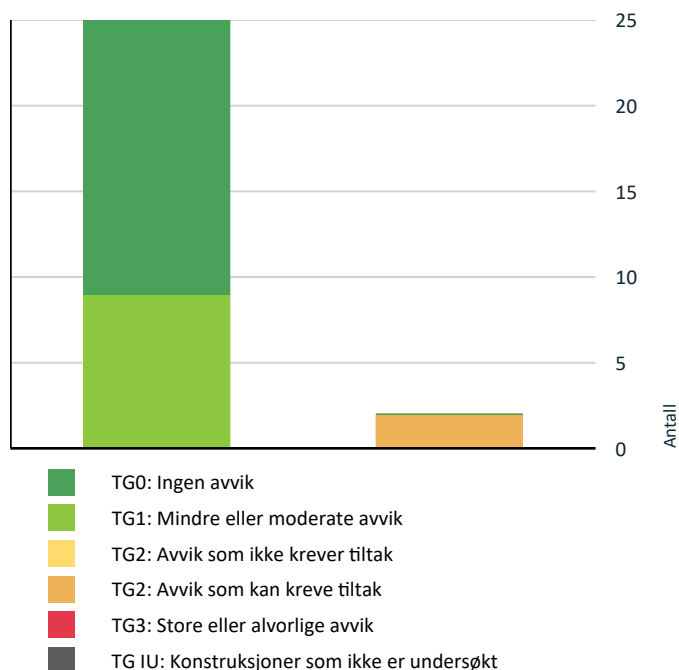
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Tegninger er ikke kontrollert da de ikke foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.

Det er ikke flyttet på gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet og opplysninger ved egenerklæring av eier.

Selger plikter å lese nøye igjennom denne takstrapport og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten. Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befæringsdato.

Takstmann er pålagt å vurdere bygningsdeler i henhold til instruks fra Norsk Takst, dette kan avvike fra gjeldende byggeforskrift for eiendommen. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som er tilknyttet Norsk Takst

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1900

Standard

Leiligheten har høy standard.

Vedlikehold

Leiligheten er bra vedlikeholdt og påkostet store summer

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags glass, vinduer fra 2024 uten slitasje.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Det er malt balkongdør med utgang til terrasse fra kjøkken og Franske balkongdører på soverom. Dører fra 2011 og 2012 i bra stand med noe slitasje.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong med utgang fra kjøkken, balkongen ligger mot sydvest og er på ca 5 m2. Det er flislagt gulv og rekkverk i stål. Det er mye skader på gulvflis.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

INNENDIG

TG 0 Overflater

Leiligheten har overflater av parkett på gulv, flis med varmekabel på entregulv. Det er tapet på vegger og slette hvitmalt tak. Det er varmemefolie under parkettgulv. Alle overflater er fra 2023/ 2024 i bra stand uten slitasje.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er trebjelkelag mellom etasjene, gulvet ble rettet og isolert 2023 og har kun ubetydelige avvik.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TGI Pipe og ildsted

Det er 2 piper i leiligheten, det er montert peis i stuen og ny høy kakkelovn fra Camina i stue/ kjøkken. Pipen er kun besiktiget inne i leiligheten, feieluke i kjeller. Peis og kakkelovn fra 2023/ 2024 ubrukt og uten slitasje. Det er ingen kjente pålegg på pipene. Piper fra byggeår. Det er også en pipe på vaskerommet som ikke er i bruk.



TGI Innvendige dører

Det er nye Trend dører til soverom og bad, originale 2 fløy dører til stue. Alle dører er i bra stand med lite slitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

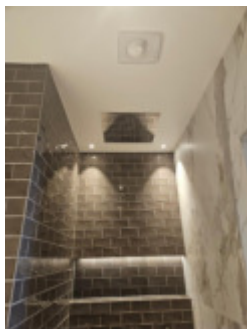
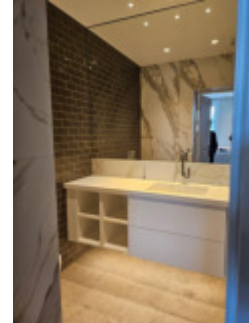
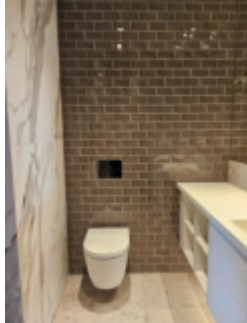
Generell

Bad med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Det er elektrisk vifte til avtrekk og luftespalte i dør. Det er 45 mm fall fra gulv ved dør til sluk. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje med innebygget takdusj fra Tapwell og vask. Det er ikke fremlagt dokumentasjon men vi forutsetter at utbygger har dette i sine arkiv.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og slett hvitmalt tak.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel, det er 45 mm fall fra gulv ved dør til sluk.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er Purus rennesluk med synlig membran under klemring.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Det er vegghengt toalett, dusjnische og vask.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk vifte til avtrekk og luftespalte i dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er nytt og ubrukt så det er ikke boret hull til fuktsøk.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

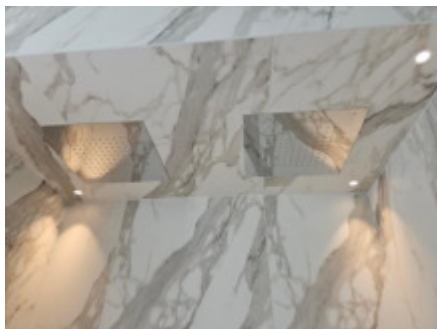
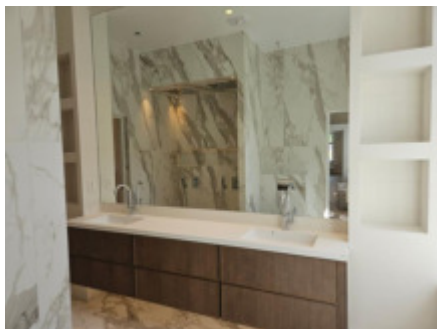
ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Master baderom med tilhørende vaskerom. Det er flis på gulv og vegger og hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er 30 mm fall fra gulv ved dør til sluk. Det er elektrisk vifte til avtrekk og luftespalte i dør. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dobbel innebygget takdusj fra Tapwell og stor baderomsinnredning med dobbel vask. Vaskeromsdel har opplegg til vaskemaskin og hundedusj fra Tapwell. Her er varmtvannstank og rørfordelingsskap montert i kasse i tak. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon over utførelsen men vi forutsetter at utbygger har dette i sine arkiv. Bad/vaskerom er nytt og aldri brukt så det er ikke boret hull til fuktsøk.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slett hvitmalt tak.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel, det er 30 mm fall fra gulv ved dør til sluk.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Purus rennesluk i dusj og sluk i vaskeromsdel.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Det er vegghengt toalett, dobbel innebygget dusj og dobbel vask.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk vifte til avtrekk og luftespalte i dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nytt og ubrukt bad/ vaskerom, hulltaking er derfor ikke utført.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJØKKEN

Tilstandsrapport

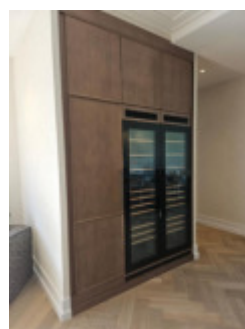
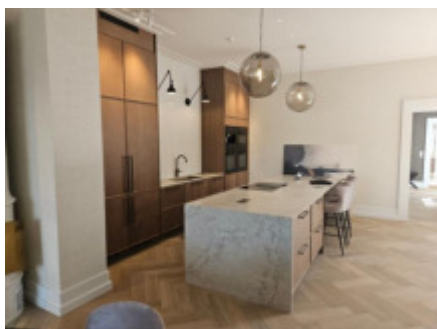
ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Strai kjøkken med slette fronter og kompositt benkeplate. Det er underlimt vask med ettgreps blandebatteri. Vegger over benkeplate med flis. Det er følgende integrerte hvitevarer fra Miele: 2 kjøøl/ fryseskap, 2 store vinskap, oppvaskmaskin, 2 stekeovner, kaffemaskin, micro og platetopp med ventilator. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Nytt kjøkken med hvitevarer fra 2024 uten slitasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Platetopp med integrert kullfiltervifte. Ubrukt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Leiligheten har vannrør av rør i rør type, skap er plassert i kasse i vaskerom. Spruteplate og dør bør monteres på skapet da det står i rom uten membran.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Det er kullfilterventilator på kjøkken, elektrisk avtrekk fra bad. Ventiler i vinduer.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Det er Ozo 200 liters varmtvannstank plassert i kasse på vaskerom. Det er ikke mulig å se om tanken er tilkoblet avløp.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er elektrisk skap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med rehabilitering av leiligheten 2023/ 2024

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er yngre enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

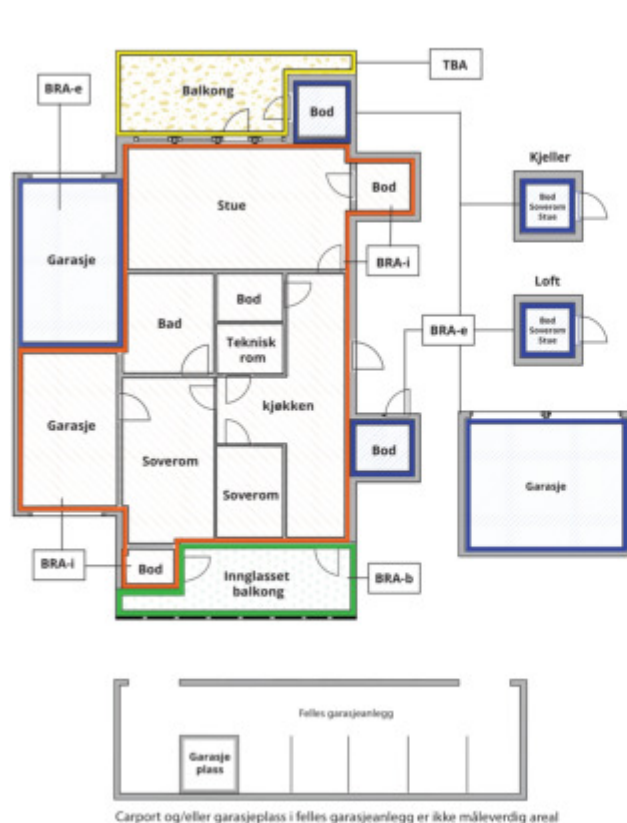
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	202	8		210	5		210
SUM	202	8			5		210
SUM BRA	210						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Stue , Entré , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom	Bod , Bod 2	

Kommentar

Kjellerbod og bod i trapperom er medtatt som BRA-e Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke kontrollert da de ikke foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	202	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2024	Magne Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	81		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Drammensveien 72							
Hjemmelshaver Kiso Bolig AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Drammensveien 72 ligger i ti minutters gange fra Solli, femten minutter fra Tjuvholmen og tyve minutter fra Nationaltheatret. God kollektivdekning med trikk fra Skillebekk eller Skarpsno og busslinjer fra Solli. Bakerier, restauranter, nærbutikk og spesialforretninger bidrar til å gjøre området populært.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot nord på Lybekkergata mot Storgata. Fortsett på Hammersborggata. Svakt til høyre og inn på Hammersborgtunnelen/Rv162. Fortsett å følge Rv162. Sving til venstre og inn på Frederiks gate/Rv162. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring ut på Henrik Ibsens gate. Kjør gjennom 1 rundkjøring. I rundkjøringen: Ta 4. avkjøring ut på Drammensveien. Ta til høyre for å holde deg på Drammensveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig

Om tomten

Opparbeidet tomt

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RR1223>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse
Postnr. Sted

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

☒ 1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Løftet er utbygd med 2 nye teiligheter

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Sløyfe 2 lekt - Jo Sæther

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt av elektrisk er byttet til nytt.

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Rett Elektro - Christian Holsten

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rett Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utbygget loft

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

EKSTRAORDINÆRT
ÅRSMØTE 2025



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7152

SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72

Velkommen til årsmøte i SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. februar kl. 08:00 og lukker 11. februar kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7152>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Informasjon om ekstraordinært årsmøte

Dette ekstraordinære årsmøtet avholdes kun for å få godkjent årsregnskapet for 2023 uten videre forsinkelse. Årsregnskapet skal etter regnskapsloven § 3-1 avlegges senest seks måneder etter regnskapsårets slutt. En tidligere versjon av årsregnskapet ble gjennomgått på ordinært årsmøte avholdt 22. mai i fjor, men som opplyst på det møtet, måtte årsregnskapet omarbeides til å inkludere totale inntekter og kostnader for salg av loftet og tilknyttede tiltak i fellesareal (se mer utfyllende opplysninger under). Det blir ikke avholdt et eget møte, digital avstemning avgis på nett i angitt periode.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Godkjenning av årsresultatet for 2023

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

John Torgils Vaage (styreleder) foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

John Torgils Vaage er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Katongola Hamba og Trine-Lise Norheim Rake signerer protokollen

Forslag til vedtak

Katongola Hamba og Trine-Lise Norheim Rake er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Godkjenning av årsresultatet for 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til ordinært årsmøte for 2023. Samme dag som ordinært årsmøte 2023 skulle avholdes, fikk styret beskjed om at forslag til årsregnskap ikke kunne godkjennes, men måtte omarbeides. Ekstern revisor krevde at man i årsregnskapet for 2023 skulle inkludere hele inntekten for salg av loftet, inkluderte andelen innbetalt i 2024 (siste 50% minus sameiets andel av heis og tak). Likeledes skulle samlede kostnader for tilknyttede arbeider oppføres, inkludert kostnader for arbeid ikke utført (portrom og bakgård, samt oppretting av skader enkelte seksjoner). Det har dessverre tatt veldig lang tid for regnskapsavdelingen og ekstern revisor å få årsregnskapet på plass, til tross for at styret fortløpende har gitt de opplysninger som det har vært bedt om. Dette er et avvik fra Regnskapsloven § 3-1 som krever at årsregnskapet godkjennes innen utgangen av juni påfølgende år. Endelig årsregnskap forelå 30. januar og sendes nå ut til sameierne for godkjenning ved digital avstemning.

Styret planlegger et ekstraordinært årsmøte (evt. ordinært årsmøte) så fort planene for portrom og bakgård er klarlagt, inkludert hvilket firma som skal engasjeres. Sameiet mottok i forrige uke melding om ferdigattest for de to nye loftseksjonene, og disse vil bli inkludert i denne diskusjonen. Det er ikke aktuelt at gjenstående arbeid utføres av Sløyfe og Lekt, som har stått for de andre tiltakene i fellesareal. Det er satt av ca. 1,3-1,5 mill. til arbeidet i bakgård/portrom innenfor rammen av årsregnskapet for 2023.

Styrets innstilling

Forslag: Årsmøtet godkjenner styrets fremlagte årsregnskap for 2023

Forslag til vedtak

Årsregnskap for 2023 godkjennes

Vedlegg

1. 7152 Årsregnskap 2023.pdf

SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72
ORG.NR. 996 230 260, KUNDENR. 7152

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	705 284	587 992	600 000	0
Salg loftsareal	3	2 372 475	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 077 759	628 703	600 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	0
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	0
Revisjonshonorar	6	-9 875	-8 500	-5 476	0
Forretningsførerhonorar		-49 400	-47 495	-48 465	0
Konsulenthonorar	7	-5 731	-632 173	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-15 691	-597 540	-20 000	0
Forsikringer		-151 760	-137 095	-134 116	0
Kommunale avgifter	9	-249 290	-208 771	-208 460	0
Energi/fyring		-23 365	-14 371	-10 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-85 082	-53 885	-51 729	0
Andre driftskostnader	10	-49 879	-44 191	-50 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-674 303	-1 778 250	-572 476	0
DRIFTSRESULTAT		2 403 456	-1 149 547	27 524	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 544	16 139	0	0
Finanskostnader	12	-80 361	-233 438	-150 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 817	-217 299	-150 000	0
ÅRSRESULTAT		2 347 639	-1 366 846	-122 476	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 347 639	0		
Udekket tap		0	-1 366 846		

SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72
ORG.NR. 996 230 260, KUNDENR. 7152

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		109	0
Forskuddsbetalte kostnader		18 329	27 954
Andre kortsiktige fordringer	13	3 137 278	0
Driftskonto OBOS-banken		98 421	0
Driftskonto OBOS-banken II		2 076	143
SUM OMLØPSMIDLER		3 256 213	28 097
SUM EIENDELER		3 256 213	28 097
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 970 829	-6 318 468
SUM EGENKAPITAL		-3 970 829	-6 318 468
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 270 000	4 065 180
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 270 000	4 065 180
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 861	4 998
Leverandørgjeld		386 391	35 611
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 355 000)		0	670
Påløpte renter		26 954	1 313
Annen kortsiktig gjeld	16	2 536 836	2 238 792
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 957 042	2 281 384
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 256 213	28 097
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.01.2025,
Styret i Sameie Drammensveien 72

John Torgils Vaage

Marianne Folkvard

Sigve Jårvik

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 KLASIFISERING 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	682 008
Kabel-TV	23 276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	705 284

NOTE: 3

I 2023 har sameiet solgt et loftsareal til en utbygger som skal omgøre det til to leiligheter. Som en del av avtalen med utbygger vil det utføres større arbeider på bygg og tomt.

Inntekter/tilskudd

Salgssum	14 600 000
Tilskudd til heis fra Husbanken	925 000
Tilskudd til heis fra Oslo Kommune	458 400
Bodareal	143 216
Sum inntekter/tilskudd	16 126 616

Juridisk/konsulenter

Juridisk/Megler	-838 968
Arkitekt	-57 625
Øvrige	-249 194
Sum Juridisk/konsulenter	-1 145 787

Fysiske arbeider

Elektrisk hovedtavle	-275 916
Kjellerboder	-1 001 673
Rydding av loft	-125 625
Heis	-2 000 000
Nytt tak	-1 400 000
Elektrisk arbeid, brann, callinganlegg og belysning	-1 932 748
Dører	-2 098 475
Rehabilitering av oppganger og portrom	-1 273 587
Arbeider i bakgården, drenering etc ink Nytt dekke bakgård og sykkelstativer	-1 617 225
Endringsmeldinger	-1 861 862
Sum fysiske arbeider	-13 587 111

Finanskostnader

Rentekostnader 2022	-170 000
Rentekostnader 2023	-92 486
Rentekostnader 2024	-119 000
Sum finanskostnader	-381 486

Sum salg loftsareal	1 012 232
Korrigerings av tidligere kostnadsføringer	1 360 242
Sum inntektsført i 2023	2 372 474

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Murmester Willy Preintoft AS	-5 731
SUM KONSULENTHONORAR	-5 731

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-5 691
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 691

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-175 359
Feieavgift	-1 403
Renovasjonsavgift	-72 529
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-249 290

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 834
Vaktmestertjenester	-2 363
Renhold ved firmaer	-34 274
Andre fremmede tjenester	-243
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 175
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 879

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 987
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	171
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 344
Andre renteinntekter	6 042
SUM FINANSINNTEKTER	24 544

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-76 691
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, innfridd	-52 311
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, innfridd	-16 862
Renter kortsiktige lån	-26 697
Renter på leverandørgjeld	-286
Overført til salg loftsareal, se note 3	92 486
SUM FINANSKOSTNADER	-80 361

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Heistilskudd, se note 3	1 850 000
Utestående av salg loftsareial, se note 3	1 287 278
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 137 278

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-4 270 000

Nedbetalt i år

0

-4 270 000

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020

-3 200 000

Nedbetalt tidligere

121 924

Nedbetalt i år

3 078 076

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017

-200 100

Nedbetalt tidligere

-787 004

Nedbetalt i år

987 104

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 270 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte renter, kortsiktige lån

-11 836

Kortsiktige lån fra styremedlemmer, gjort opp i 2024

-1 600 000

Utbyggers andel av heistilskuddet, se note 3

-925 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-2 536 836

Til Styret i Sameie Drammensveien 72

Engasjementsbrev for revisjon av årsregnskap – Sameie Drammensveien 72

PricewaterhouseCoopers AS er valgt som revisor for Sameie Drammensveien 72 for regnskapsåret 2022 og vil tjenestegjøre inntil eventuelt ny revisor er lovlig valgt eller oppdraget på annen måte opphører.

Dette engasjementsbrevet bekrefter og fastsetter vilkårene for revisjonsoppdraget. Avtalen mellom dere og oss reguleres av dette engasjementsbrevet og beskrivelsen av «Våre oppgaver og plikter og ledelsens ansvar ved revisjon av årsregnskap - vilkår» i punkt 1 - 8.5 som blant annet begrenser vårt ansvar overfor dere dersom vi utfører oppdrag i tillegg til revisjon av årsregnskapet.

Dette engasjementsbrevet gjelder inntil vilkårene eventuelt blir endret ved utstedelse av et nytt engasjementsbrev.

Oppdragsansvarlig revisor

Oppdragsansvarlig revisor på vegne av PricewaterhouseCoopers AS vil være statsautorisert revisor Berit Alstad, som vil signere revisjonsberetningen for Sameie Drammensveien 72. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere bli knyttet til oppdraget under ledelse av oppdragsansvarlig revisor.

Honorar

Vårt avtalte honorar fremgår av egen avtale. Dette honoraret forutsetter at vi får den nødvendige assistanse fra deres forretningsfører og at det ikke oppstår omstendigheter som medfører at vi må bruke ekstra tid, og at Sameie Drammensveien 72 benytter OBOS som forretningsfører og regnskapsfører. Dersom vi, som følge av mangler fra selskapets side, må bruke mer ressurser enn planlagt for å gjennomføre revisjonen, vil vi fakturere dette særskilt.

Revisjonshonoraret faktureres med en faktura. Merverdiavgift kommer i tillegg til avtalt honorar. Utlegg faktureres særskilt med mindre annet er avtalt. Vi vil videre benytte elektronisk fakturering i den grad dette lar seg gjøre. Forfall på våre fakturaer er 20 dager etter utstedelsesdato. Dersom rettidig oppgjør uteblir, vil renter iht. til lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976 nr. 100 bli beregnet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org.no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Bekreftelse av vilkårene

Vi ser frem til et godt og konstruktivt samarbeid, og håper innholdet i dette brevet samsvarer med deres forståelse av revisors rolle og ansvarsområder.

Ved å signere dette brevet bekrefter du at du har myndighet til å signere på vegne av selskapet og dermed akseptere vilkårene.

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor
E-post: berit.alstad@pwc.com
Telefon: + 47 952 60 066

Styret bekrefter å ha mottatt brev som beskriver rammene for revisors arbeid og bekrefter å være innforstått med innholdet og aksept av vilkårene.

Oslo, 23. januar 2023

Styrets leder i Sameie Drammensveien 72

Våre oppgaver og plikter og ledelsens ansvar ved revisjon av årsregnskap – vilkår

1 Oppdraget

1.1 Revisjonens omfang

Vårt oppdrag vil omfatte revisjon og rapportering i tråd med lov om revisjon og revisorer (revisorloven) av 20.11.2020 nr. 128 og annen spesiallovgivning som har eller kan inneholde krav til innholdet i revisjonen eller krav om rapportering fra revisor.

Engasjementsbrevet omfatter også beslektede tjenester, attestasjoner og bekreftelser i henhold til lov, forskrift og krav fra offentlige myndigheter og overfor tredjepart. Honorarer for slike tjenester vil bli fakturert særskilt. Det vil bli inngått eget engasjementsbrev for større oppdrag av denne typen og andre attestasjonsoppdrag som ikke omfattes av dette engasjementsbrevet.

På konkret forespørsel fra selskapet vil vi bistå med utredning av problemstillinger knyttet til skatte- og avgiftsmessige forhold, regnskapsregler, selskapsrett og eventuell annen bistand i den utstrekning vi har anledning til å yte slik bistand uten å opptre i strid med de regler som gjelder for revisors uavhengighet og objektivitet. Skatte- og avgiftsmessig bistand samt selskapsrettslig bistand kan bli utført av, eller i samarbeid med Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS. Ved større bistandsoppdrag, vil det bli utarbeidet separate engasjementsbrev.

Vårt revisjonsarbeid vil utføres gjennom hele regnskapsåret frem til det tidspunkt de som har fått tildelt myndighet til å avlegge regnskapet, har tilkjennegitt at de har påtatt seg ansvaret for det avlagte regnskapet for det aktuelle regnskapsår. Kontrollarbeidet knyttet til skattemeldingen utføres i all hovedsak sammen med revisjonen av årsregnskapet og når skattemeldingen foreligger fra ledelsen til revisjon.

Som en del av vårt arbeid vil vi også identifisere særskilte risikoområder. Disse vil vanligvis omfatte risikoen for misligheter tilknyttet selskapets inntekter og vil alltid omfatte risikoen for at ledelsen overstyrer selskapets kontrollrutiner, og eventuelle andre særskilte risikoområder som måtte bli identifisert gjennom vår revisjon.

1.2 Revisjonens formål

Målene for vår revisjon 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil og blir vurdert som vesentlig dersom den, enkeltvis eller samlet, med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som treffes av brukerne basert på årsregnskapet.

1.3 Revisors oppgaver og plikter

Vår revisjon vil bli utført i samsvar med revisorloven, revisorforskriften og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk er etablert gjennom praksis og dokumentert gjennom internasjonale revisjonsstandarter (ISA-ene) avgitt av IAASB. Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge,

herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Vi gjør også følgende:

- Dersom selskapets styre skal utarbeide årsberetning og redegjørelse om foretaksstyring og redegjørelse om samfunnsansvar, vil vi lese og vurdere om opplysningene i årsberetningen og redegjørelsene inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og at de, etter vår mening, basert på kunnskapen opparbeidet gjennom revisjonen av årsregnskapet, er konsistente med årsregnskapet.
- I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Øvrig informasjon består av alle opplysningene i årsrapporten med unntak av oppstillingene som hører med til årsregnskapet og notene.
- Kontrollerer om selskapets ledelse har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringsskikk i samsvar med internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000. Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon.
- Gjennomføre de kontrollhandlinger som er nødvendige for å attestere selskapets næringsoppgave, skjema for lønns- og pensjonskostnader og andre ligningspapirer som etter omstendighetene kreves signert av foretakets valgte revisor. Vi vil utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandarden SA 3801 vedtatt av Den norske Revisorforening. Attestasjonen vil bygge på vårt arbeid med revisjon av årsregnskapet og de valgte handlingene utover dette vil avhenge av vårt skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil.
- Dersom selskapet plikter å utarbeide årsregnskapet i henhold til verdipapirhandelen § 5-5 og krav i tilhørende forskrift av 3. juni 2021 nr. 2187 om regler tilsvarende forordning om tekniske reguleringsstandarter for spesifisering av et felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF-regelverket), vil vi gjennomføre de kontrollhandlinger som er nødvendige for å kunne uttale oss om årsregnskapet i det alt vesentlige er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket.

1.4 Ledelsens ansvar

Vår revisjon vil bli utført med utgangspunkt i at ledelsen og, der det er relevant, dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll, erkjenner og forstår at de etter gjeldende lovgivning har følgende ansvar:

- Utarbeidelse av et årsregnskap i samsvar med relevant rammeverk for finansiell rapportering og bestemmelsene i regnskapsloven.
- Utarbeidelse av en årsberetning i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven.
- Gjennomføre slik intern kontroll som ledelsen finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.
- Forebygging og avdekking av misligheter. Forebygging av misligheter kan bidra til at mulighetene for misligheter reduseres, og å avskrekke enkeltpersoner fra å begå misligheter gjennom å overbevise dem om sannsynligheten for at de vil bli oppdaget og straffet. Dette innebærer en forpliktelse til å skape en bedriftskultur som preges av ærlighet og etisk atferd, som kan styrkes av at de som har overordnet ansvar for styring og kontroll fører et aktivt tilsyn. Tilsynsoppgavene til dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll omfatter det å ta hensyn til muligheten for at ledelsen overstyrer kontroller eller på annen måte utøver utilbørlig innflytelse på den økonomiske rapporteringsprosessen, for eksempel ledelsens eventuelle forsøk på å styre resultatet for å påvirke analytikerens oppfatning av enhetens prestasjon og lønnsomhet.
- Sørge for at selskapets bokføring, herunder at registrering, dokumentasjon og oppbevaring av regnskapsopplysninger er innrettet på en ordentlig og oversiktlig måte og i overensstemmelse med kravene i bokføringsloven.
- Sørge for at skattemeldingen med tilhørende opplysninger og meldinger er korrekt utarbeidet i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Ledelsen har også ansvar for å gi oss:

- Tilgang til all den informasjonen ledelsen er kjent med som er relevant for utarbeidelsen av årsregnskapet, for eksempel regnskapsmateriale, dokumentasjon, styrereferater og andre referater fra styrende organer i selskapet og lignende dokumenter.
- Ytterligere informasjon som vi kan be ledelsen om i forbindelse med revisjonen.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som vi finner det nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Informasjon om forhold som er relevante for at vi kan gjennomføre og foreta oppdateringer av lovpålagte kundetiltak i tråd med relevante anti-hvitvask krav.

Som ledd i vår revisjon vil vi be ledelsen og, der det er relevant, dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll, om en eller flere skriftlige uttalelser om ledelsens ansvar, herunder for utarbeidelse av årsregnskapet og opplysninger gitt og fullstendighet av transaksjoner.

1.5 Rapportering og kommunikasjon

Vi vil tilstrebe en åpen og god dialog med selskapets ledelse og ansatte. Vår kommunikasjon vil kunne være både muntlig og skriftlig og vil utføres underveis i vårt arbeid. Den vil blant annet

omfatte eventuelle forhold som vi har avdekket i løpet av revisjonen og som vi mener styret bør gjøres kjent, herunder eventuelle vesentlige mangler i den interne kontrollen, brudd på bokføringsreglene og andre lovkrav og avdekkede misligheter.

Vi vil avlegge revisjonsberetning i samsvar med kravene i revisorlovgivningen og god revisjonsskikk.

Øvrig kommunikasjon vil følge kravene i relevant lovverk.

1.6 Publisering av revisjonsberetning

Dersom dere ønsker å publisere vår revisjonsberetning sammen med regnskapet elektronisk (over Internett) eller referere til vårt firmanavn i et dokument som inneholder annen informasjon, må dette først avklares med oss før dokumentet fullføres og distribueres. Revisjonsberetningen skal alltid presenteres sammen med hele årsregnskapet og årsberetningen. Publisering av den fullstendige årsrapporten i form av en PDF-fil på selskapets hjemmeside trenger ingen forhåndsgodkjenning fra vår side.

Selskapet aksepterer at det må innhentes godkjenning fra oss før revisjonsberetningen kan benyttes som vedlegg til et prospekt eller lignende. Det samme gjelder ved henvisning til revisjonsberetningen eller til PricewaterhouseCoopers AS i prospektet. Enhver avtale om å utføre arbeid i forbindelse med et prospekt eller lignende, herunder en avtale om å gi slik godkjenning, vil være et separat oppdrag og reguleres i et separat engasjementsbrev.

2 Dokumenter og arbeidspapirer

2.1 Eiendomsrett ved attestasjonstjenester

Arbeidspapirer som er utarbeidet av oss under revisjonen er vår eiendom. Vi kan beholde kopier av alle dokumenter som er relevant for tjenestene, inkludert ethvert dokument gitt til oss av dere eller på deres vegne. Vi vil lagre alle dokumenter minst så lenge som revisorloven krever.

2.2 Frigivelse

Vi vil ikke frigi dokumenter som tilhører oss (inkludert våre arbeidspapirer), med mindre vi spesifikt har avtalt dette. Vi kan kreve et brev fra mottakeren som fastsetter vilkår for å frigi slike dokumenter.

2.3 Programvare

Programvare som distribueres av PricewaterhouseCoopers AS (PwC)¹ med skjemaer, dokumenter og databaser er designet for spesielle formål og er distribuert som "as is" programvare. Denne programvaren er kun ment til bruk for klienter og må ikke distribueres til tredjemann.

3 Konfidensialitet

3.1 Konfidensiell informasjon

Våre medarbeidere har taushetsplikt om alt de får kjennskap til under utførelsen av arbeidet. Taushetsplikten gjelder ubegrenset i tid, også etter at oppdraget eventuelt er avsluttet. Dere og vi er enig om at vi kun kan anvende den andre parts konfidensielle informasjon i tilknytning til utførelse av angjeldende tjeneste. Dette innebærer at vi kan anvende konfidensiell informasjon for følgende tillatte formål: i) utføring av denne avtalen, inkludert dataanalyse og tilpasning av tjenesteleveransen, ii) ledelse og administrering av

¹ PricewaterhouseCoopers er et globalt nettverk av separate og uavhengige selskaper

- kundeforholdet, iii) kvalitetskontroll og vår egen risikostyring og iv) overholdelse av gjeldende lov eller faglig standard. Vi kan ikke la andre få tilgang til den konfidensielle informasjonen, bortsett fra i de tilfeller det er påkrevd ved lov eller forskrift eller som følge av krav fra en profesjonell medlemsorganisasjon vi er medlem av. Vi kan imidlertid gi konfidensiell informasjon til andre selskaper i PwC nettverket eller aktuelle underleverandører så lenge de er bundet av taushetsplikt. Vi vil benytte IT-systemer, herunder skyløsninger, i leveransen.
- 3.2 Morselskapets revisor og revisor i datterselskaper og tilknyttede selskaper**
Vi plikter å gi morselskapets revisor relevante opplysninger når denne ber om det.
Når vi reviderer årsregnskap for et datterforetak, et tilknyttet foretak eller en felleskontrollert virksomhet, kan vi uten hinder av taushetsplikten, gi relevante opplysninger og utlevere relevant dokumentasjon til revisoren for morforetaket eller foretaket med investeringer i tilknyttet foretak eller felleskontrollert virksomhet.
- 3.3 Leveranse av tjenester til andre**
Dere samtykker til at vi kan utføre tjenester for deres konkurrenter og for andre som kan ha en interessekonflikt med dere under forutsetning av at dette gjøres på en profesjonell måte og vi ikke gir fra oss konfidensiell informasjon som tilhører dere.
- 4 Immaterielle rettigheter ved øvrige tjenester**
Ved full betaling vil dere, med forbehold av avtalens øvrige bestemmelser, ha opphavsrettighetene til sluttproduktet som er levert. Dersom sluttproduktet er levert med PwC-logo, og dere har opphavsrett, kan produktet ikke videreutvikles med PwC-logo på. Vi beholder opphavsrett til alt PwC materiale, men dere vil ha en ikke-eksklusiv og ikke-overførbar rett til å bruke PwC materiale som inngår i leveransen, for internt bruk. PwC materiale inkluderer eksisterende materiale og software, ferdigheter, know-how, metodikk, modeller eller andre immaterielle rettigheter (herunder versjoner av leveransen som ikke er kunde- spesifikke) av generell karakter som PwC har oppdaget eller opprettet før eller som et resultat av leveransen.
- 5 Personvern**
- 5.1 Behandling av personopplysninger innenfor rammen av engasjementet**
Vi vil behandle personopplysninger mottatt fra dere innenfor rammen av engasjementet. Vi vil behandle slike personopplysninger enten som behandlingsansvarlig, det vil si, når opplysningene er behandlet for å oppfylle våre forpliktelser i henhold til revisjonslovgivning og revisjonsstandards, eller som databehandler, når opplysningene er behandlet på instruks fra dere. Behandling av personopplysninger som databehandler krever en egen databehandleravtale. Personopplysninger vil kun bli behandlet som angitt i databehandleravtalen eller i henhold til lov eller faglig standard.
- 5.2 Partenes forpliktelser**
Ingen av partene skal overføre personopplysninger til den andre, med mindre i) de overførte personopplysningene er nødvendige for gjennomføring av denne avtalen eller administrering av partenes forretningsforhold, ii) de overførte personopplysningene er adekvate, relevante og begrenset til det som er nødvendig for det spesifikke formålet med overføringen, iii)

overføringen er basert på lov og alle nødvendige fullmakter fra hver aktuelle fysiske person for den andre part til å behandle deres personopplysninger i henhold til denne avtalen, og iv) gjeldende personvernlovgivning er fulgt i forbindelse med overføringen, inkludert kravet til informasjon til de fysiske personene om overføringen.

- 5.3 Tillatt formål**
Partene kan behandle overførte personopplysninger kun for et tillatt formål og i samsvar med all gjeldende personvernlovgivning.
- 5.4 Overføringer**
En part kan ikke foreta en videreoverføring av overførte personopplysninger til en utenforstående part med mindre den utenforstående part er bundet av forpliktelser som er vesentlig tilsvarende denne klausulen, unntatt hvor overføringen er foretatt for å overholde lov eller faglig standard. Vi kan videre overføre personopplysninger til andre firmaer innen PwC nettverket, i henhold til PwC Intra Network overføringsavtale.
- 5.5 Erklæring om klientopplysninger**
Basert på våre oppdrag, registrerer vi opplysninger om deres representanter i klientregisteret. Vi er behandlingsansvarlig for disse personopplysningene. Klientregisteret vil vanligvis inneholde detaljer om navn, adresse, telefonnummer og e-mail adresse, sted og stilling i selskapet. Disse opplysningene kan skaffes direkte fra dere, eller fra eksterne kilder. Opplysningene brukes for utføring av risiko- og uavhengighetskontroller, for styring av oppdraget og potensielt for å markedsføre våre tjenester.
- 6 Ansvar**
- 6.1 Ulike former for tap**
Dere aksepterer at vi ikke har ansvar for (i) tap eller ødeleggelser av data fra deres systemer, eller (ii) tap av fortjeneste, goodwill, forretningsmuligheter, forventet besparelser eller fordeler, eller (iii) indirekte tap eller følgetap.
- 6.2 Vårt ansvar**
Dere aksepterer at vårt totale ansvar for ethvert krav i tilknytning til avtalen, inkludert renter og mulige ansvar for de personene som er nevnt nedenfor i punkt 6.4, er begrenset til deres faktisk dokumenterte kostnad eller tap som et resultat av den påståtte feilen. Et eventuelt erstatningsansvar knyttet til avtalen, vil kun omfatte direkte og påregnelige skadefølger som selskapet måtte lide som følge av oppdraget. Vårt ansvar omfatter ikke tap som følge av forhold på deres side.
- 6.2.1 Ansvar for øvrige tjenester**
Vårt ansvar for øvrige tjenester enn revisjon av årsregnskap som omfattes av denne avtalen er under enhver omstendighet begrenset til maksimalt kr 10 millioner.
- 6.2.2 Ansvar for oppgaver til offentlige myndigheter etc.**
For oppgaver til offentlige myndigheter etc., f. eks. kontrolloppstilling, selvangivelse med bilag, kostnadsrefusjoner, tilskudd, skattelempling, og lignende, er dere selv ansvarlig for at all informasjon som fremgår av oppgaven(e) er korrekt og fullstendig og for øvrig oppfyller alle til enhver tid gjeldende krav. Vi vil aldri ha ansvar for skattekonsekvenser som følge av feil i slike oppgaver som nevnt ovenfor. Vårt mulige ansvar er derfor, under enhver omstendighet begrenset til endelig fastsatt tilleggsskatt/avgift og renter, og

- uansett underlagt de samme grenser som nevnt i punkt 6.2.
- 6.3 Deling av ansvarsgrænse**
I de tilfeller hvor vi aksepterer ansvar overfor mer enn en part, vil vår ansvarsbegrensning bli delt mellom de involverte partene, og det er opp til disse partene hvordan de eventuelt deler den.
- 6.4 Ingen krav mot personer eller enheter tilknyttet PwC nettverket**
Vi kan benytte andre, inkludert andre selskap i PwC nettverket, som underleverandør for å levere våre tjenester. Vi er alene ansvarlig for tjenestene. Dere samtykker til å fremsette alle og ethvert krav i tilknytning til våre tjenester kun mot oss og den person eller de personene som er betegnet som partner(e), autorisert(e) regnskapsfører(e) og/eller saksansvarlig(e) advokat(er) for de tjenestene som er omhandlet i engasjementsbrevet med dere, og ikke mot noen annen person, underleverandør, andre PwC selskaper eller enheter (inkludert personer tilknyttet slike enheter) som er tilknyttet oss.
- 6.5 Deling av engasjementsbrev med konsernselskaper**
Dere vil (a) gi en kopi av engasjementsbrevet og disse standardvilkår til deres konsernselskaper som i henhold til engasjementsbrevet skal motta tjenester; (b) gi beskjed til konsernselskap som vil kunne komme til å samarbeide med lokalt PwC selskap, om at levering av enhver tjeneste i tilknytning til engasjementsbrevet reguleres av engasjementsbrevet. Enhver uenighet eller ethvert potensielt krav skal derfor håndteres av dere og oss, og andre konsernselskap skal formidle enhver uenighet og ethvert potensielt krav gjennom dere.
- 6.6 Muntlige råd og utkast**
Vi kan kun gjøres ansvarlig for uttalelser som fremsettes skriftlig. Informasjon og rådgivning som er gitt muntlig og uttalelser fremsatt i utkasts form, kan ikke danne grunnlag for erstatningsansvar.
- 7 Tvister**
- 7.1 Lovvalg og verneting**
Avtalen og enhver uenighet knyttet til avtalen, enten i eller utenfor kontrakt, reguleres av norsk rett, og verneting er Oslos domstoler.
- 7.2 Megling**
Dersom uenighet oppstår, er ikke partene forpliktet til, men bør forsøke å løse dette med drøftelse, forhandlinger og mulig megling før rettslig prosess igangsettes.
- 7.3 Foreldelsesfrist**
Ethvert krav mot oss (inkludert de personene som er nevnt i punkt 6.4) må fremsettes innen 60 dager etter tidspunktet for at den berettigede ble klar over eller burde blitt klar over det potensielle kravet, og under enhver omstendighet, ikke senere enn ett år etter at det påståtte bruddet som ligger til grunn for kravet, oppstod.
- 8 Generelt**
- 8.1 Elektronisk kommunikasjon**
I løpet av oppdraget vil vi fra tid til annen kommunisere elektronisk. Vi kan ikke garantere at elektronisk informasjon er fri for feil. Informasjonen kan bli endret, slettet, komme for sent frem eller på andre måter være usikker å bruke. Verken dere eller vi kan gjøre ansvar gjeldende av noen art eller på noe grunnlag mot den annen part som følge av feil, mangler, skade,

uhell, virus eller lignende som kan oppstå i forbindelse med elektronisk kommunikasjon.

- 8.2 Force majeure**
Ingen av partene har ansvar ovenfor den andre part dersom det inntreffer forhold som medfører at en part ikke kan oppfylle sine forpliktelser på grunn av omstendigheter som parten ikke med rimelighet visste om eller burde ha visst om ved inngåelse av oppdraget, og verken forholdet eller konsekvensene med rimelighet kunne vært unngått eller løst av den ikke oppfyllende part.
- 8.3 Deres handlinger**
I de tilfeller dere består av mer enn en part, vil en handling eller unnlatelse av en part bli betraktet som en handling eller unnlatelse fra alle.
- 8.4 Etter utløp av avtalen**
Ethvert punkt som er ment å gjelde etter terminering av avtalen, vil fortsette å gjelde.
- 8.5 Tilgang til IT systemer**
Dere er enige om at våre oppdragsansvarlige revisorer og våre ansatte får tilgang til vårt nettverk via deres internettforbindelse gjennom bruk av våre datamaskiner. Vi aksepterer begge risikoene og ingen av oss vil ha noe ansvar til den andre i denne forbindelse.
For å gjennomføre leveransen vil vi kunne gi dere tilgang til tekniske løsninger (IT og internettbaserte applikasjoner, for eksempel software as a service løsninger). Slike tekniske løsninger er ikke en del av leveransen og utgjør ikke profesjonell rådgivning. Opphavsrettighetene til slike tekniske løsninger tilhører PwC og tilgang til tekniske løsninger for dere innebærer ikke en overføring av rettigheter fra PwC til dere. Dere gis en midlertidig og ikke-eksklusiv bruksrett til slike tekniske løsninger, hvor det forutsettes at dere bruker løsningen i tråd med de instruksjoner dere får. PwC forbeholder seg retten til, uten notifikasjoner, å foreta oppdateringer og endringer i slike tekniske løsninger.
Dere aksepterer at deres personell kan få tilgang til våre systemer fra internettilknyttede enheter. Dere er alene ansvarlig for å
Dere er enige om at våre oppdragsansvarlige revisorer og våre ansatte får tilgang til vårt nettverk via deres internettforbindelse gjennom bruk av våre datamaskiner. Vi aksepterer begge risikoene og ingen av oss vil ha noe ansvar til den andre i denne forbindelse.
For å gjennomføre leveransen vil vi kunne gi dere tilgang til tekniske løsninger (IT og internettbaserte applikasjoner, for eksempel software as a service løsninger). Slike tekniske løsninger er ikke en del av leveransen og utgjør ikke profesjonell rådgivning. Opphavsrettighetene til slike tekniske løsninger tilhører PwC og tilgang til tekniske løsninger for dere innebærer ikke en overføring av rettigheter fra PwC til dere. Dere gis en midlertidig og ikke-eksklusiv bruksrett til slike tekniske løsninger, hvor det forutsettes at dere bruker løsningen i tråd med de instruksjoner dere får. PwC forbeholder seg retten til, uten

notifikasjoner, å foreta oppdateringer og endringer i slike tekniske løsninger.

Dere aksepterer at deres personell kan få tilgang til våre systemer fra internettilknyttede enheter. Dere er alene ansvarlig for å

- formidle detaljer om personell dere anser har behov for slik tilgang og påse at disse er kjent med betingelsene for tilgang,
- periodevis gjennomgå tilgangsrettighetene til deres personell,
- varsle deres PwC kontakt når personell med tilgang slutter eller det på andre måter oppstår behov for å terminere deres tilgang,
- å kontrollere at deres personell krypterer konfidensielt materiale ved opplastning til våre systemer.



Dato: _____

Dersom uttalelse fra ledelsen signeres elektronisk, er det dato for elektronisk signatur som er gjeldende.

PricewaterhouseCoopers AS
Attn: Berit Alstad

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Sameie Drammensveien 72 for året som ble avsluttet den 31. desember 2022 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenheng.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

Skattemelding

- Vi har oppfylt/vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelsler av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Signatur styrets leder i Sameie Drammensveien 72: _____



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557537987291

Dokument

7152 Årsregnskap 2023
Hoveddokument
15 sider
Initiert på 2025-01-30 15:42:39 CET (+0100) av
Rådgivningsteamet (R)
Ferdigstilt den 2025-01-30 15:58:16 CET (+0100)

Initiativtaker

Rådgivningsteamet (R)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
smb@obos.no

Underskriverne

John Torgils Vaage (JTV)
jtvaage@gmail.com
+47 99 71 38 89

Navnet norsk BankID oppga var "John Torgils Vaage"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-07-04 23:29:53 CEST (+0200)
Signert 2025-01-30 15:45:38 CET (+0100)

Marianne Folkvard (MF)
mariannef@hotmail.no
+47 95 09 86 97

Navnet norsk BankID oppga var "Marianne Folkvard"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-06-17 15:01:26 CEST (+0200)
Signert 2025-01-30 15:50:23 CET (+0100)

Sigve Jårvik (SJ)
sigve.jarvik@gmail.com
+47 45 02 06 03

Navnet norsk BankID oppga var "Sigve Jårvik"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-08-30 23:56:34 CEST (+0200)
Signert 2025-01-30 15:58:16 CET (+0100)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557537987291

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://scribe.com/verify>



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 7.02.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 11.02.25

Selskapsnummer: 7152 Selskapsnavn: SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

John Torgils Vaage er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Katongola Hamba og XXX er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av årsresultatet for 2023

Årsregnskap for 2023 godkjennes

☐ For

☐ Mot



**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.

ÅRSMØTE 2024



Årsmøte 2024

7152 Drammensveien 72 Sameie



Velkommen til digitalt årsmøte, onsdag 22.05.2024 kl.18 på Teams (lenke på Vibbo.no).

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har ett ekstra husstandsmedlem eller leietaker rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Drammensveien 72 Sameie
avholdes onsdag 22.05.2024 kl. 18 på video (Teams)**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport for 2023
- B) Årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV STYREMEDLEMMER

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

5. ANDRE SAKER

- A) Status loftsprosjektet og rehabiliteringstiltak for sameiet
- B) Seksjon 3, ønske om balkong/utgangsdør
- C) Justering av sameiets vedtekter

Oslo, 13.05.2024
Styret i Drammensveien 72 Sameie

John Torgils Vaage

Marianne Folkvard Sigve Jårvik

2A) ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Torgils Vaage	Drammensveien 72
Styremedlem	Marianne Folkvard	Drammensveien 72
Styremedlem	Sigve Jårvik	Drammensveien 72
Varamedlem	Sigurd Ese	Drammensveien 72

Generelle opplysninger om Drammensveien 72 Sameie

Sameiet består av 14 seksjoner, men nye seksjonseiere på loftet deltar ikke på årsmøtet og betaler heller ingen andel av sameiets fellesutgifter før leilighetene tas i bruk (senest 2 år etter overtagelsen i mai 2023).

Drammensveien 72 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996 230 260, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
211 81

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

Drammensveien 72 Sameie har ingen ansatte.

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.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styrets sammensetning ble endret på ordinært årsmøte i juni 2023, Marianne Folkvard gikk inn som ordinært styremedlem for 2 år (til vår 2025) og Sigurd Ese som varamedlem for 1 år (til vår 2024), Sigve Jårvik (styremedlem) og John Torgils Vaage (styreleder) var ikke på valg. Gammelt og nytt styre har gjennom 2023 hatt et sterkt fokus på loftsprosjektet og rehabilitering av fellesarealer. Gjennom året er det gjennomført 7 ordinære styremøter (05.03, 13.04, 04.05, 01.06, 26.06, 12.07, 18.09), i tillegg til diverse møter med blant annet sameiets prosjektleder (Ketil Sand) og/eller kjøperne (Jo Sæther og John Myhrvold), samt sameiets juridiske rådgivere (Knut Hodneland og Marius Rød). I det følgende er angitt viktige milepæler oppnådd og andre arbeidsoppgaver som har beskjeftiget gammelt og nytt styre i 2023:

1. Kartverket tinglyste reseksjonering av Sameie Drammensveien 72 i slutten av februar. På loftet ble to nye seksjoner (13 og 14) opprettet i henhold til godkjent plan for ombygging. I kjeller ble deler av arealet som seksjon 1 har hatt evigvarende leieavtale på, inkludert som en ordinær del av næringsseksjonen, mens resterende del ble omgjort til fellesareal for sameiet (til nye boder).
2. I forkant av at kjøperne overtok loftet, ba de om eksklusiv bruksrett til inngangspartiet (reposit) til egne leiligheter i 5. etasje. Dette var blant annet begrunnet i endrede plantegninger for loftet, som de i henhold til kjøpekontrakt hadde anledning til å omsøke. En slik eksklusiv bruksrett fordret et tillegg til sameiets vedtekter som ble godkjent på ekstraordinært årsmøte 12.03.2023.
3. De to nye seksjonene på loftet ble overtatt av kjøperne i mars av hhv. John Myhrvold (seksjon 13) og Jo Sæther (seksjon 14), og sameiet fikk overført andre del av kjøpesummen (40%). I sammenheng med dette ba kjøperne om en tilleggsavtale som spesifiserte sameiets ansvar ved styret til å gjennomføre de tiltak i fellesareal som følger av kjøpekontrakten fra mai 2022, og til å avklare deres fortrinnsrett til å gjennomføre disse tiltakene. Denne tilleggsavtalen ble signert 16/17.03.2023 og fremlagt på ordinært årsmøte 2022 avholdt 15.06.2023 (se kulepunkt 5).
4. I april/mai innhentet sameiets byggherreombud/prosjektleder Ketil Sand anbud på tiltak som skulle gjennomføres. Tiltakene ble sortert under følgende fire områder som kjøperne kunne vurdere uavhengig av hverandre mht. fortrinnsrett:
 - a. Elektrisk (inkl brannvarslingsanlegg)
 - b. Rehabilitering av bakgård
 - c. Rehabilitering av oppganger og nye dører
 - d. Bod / KjellerPå vegne av Håndverkeriet bekreftet kjøperne i brev datert 29.05.2023 at de ville tre inn i beste anbud for alle fire områder nevnt over.
5. Tilleggsavtalen fra 16/17.03.2023 (jfr. kulepunkt 3) spesifiserte at sameiet måtte gjennomføre dreneringstiltak i bakgård. Dette tiltaket var ikke inkludert i samtykkedokumentet fra desember 2021 som alle seksjoner tidligere har samtykket til. Dette tiltaket ble derfor fremmet for ordinært årsmøte 2022 og impliserte lånefinansiering fordelt på alle 14 seksjoner. Årsmøtet ga tilslutning til dette (dissens fra en seksjon).
6. Styret fikk i slutten av juni innvilget et betydelig mindre lån enn det var søkt om fra Obos-banken (ca 4,2 i stedet for 7 mill.). Dette medførte en betydelig likviditetsutfordring mht. til å finansiere alle planlagte rehabiliteringstiltak inntil ferdigstillelse av loftseksjonene og utbetaling av siste 50% av kjøpesummen. Ferdigstillelse av loftet skulle iht. avtalen fra 16/17.03.2023 skje i løpet av mai 2024.
7. Det tok lenger tid enn forutsatt å få avklaring på alle forhold inkludert finansiering av alle deltiltak som kjøperne ved Håndverkeriet skulle gjennomføre for sameiet. Kontrakt med Håndverkeriet ble signert 29.06.2023, ny dato for slutføring av loft ble satt til uke 35 i 2024. Denne kontrakten medførte en betalingsplan med manglende likviditet for sameiet fra mars 2024. Det var en klar forutsetning fra begge parter (styret og kjøperne) at man ville finne en avklaring på manglende likviditet i løpet av høsten 2023. Dessverre lyktes man ikke å oppnå en slik avklaring, og styret har måttet sikre betydelig tilleggsfinansiering i form private lån til sameiet, som er ytt til samme rente som fra Obosbanken, for å sikre fremdrift.
8. Styret har hatt mye arbeid med å følge opp ulike delprosjekt i samarbeid med prosjektleder og kjøperne. Styret har søkt å holde øvrige seksjonseiere informert, samt sikre nødvendige avklaringer underveis.

Andre saker

9. Styret besluttet ultimo mars 2023 å si opp avtale om installering av internettfiber i bygget med GlobalConnect (tidligere HomeNet) grunnet manglende avklaring om selskapet kunne installere fiber i tide til å ta over for gammel løsning fra Telia. Telenor ble valgt som ny fiberleverandør da de allerede hadde innlagt fiber i bygget og kunne foreta en rask installasjon.
10. I forbindelse med salg av seksjon 10 ble styret kontaktet av eiendomsmegler som foresto salget. Megler etterlyste byggets ferdigattest etter tidligere ombygging i forbindelse med reseksjonering i 1972 (da man gikk fra 2 til 3 leiligheter per etasje). I og med at det heller ikke eksisterte midlertidig brukstillatelse, mente eiendomsmegleren at det i prinsippet ikke var tillatt å bo i bygget (og at seksjon 10 heller ikke kunne selges). Etter rådføring med advokat, ble det sendt inn en forespørsel til PBE, som i sitt svar datert 03.07.2023, bekreftet at godkjente tegninger fra opprinnelig byggesak ikke kunne gjenfinnes, sannsynligvis grunnet mangelfull arkivering, men at det er lovlig å bo i leilighetene. Dette svaret er tidligere lagt ut på Vibbo.
11. I forbindelse med salg av seksjon 10 ble det også oppdaget at det ikke forelå ferdigattest for balkonger oppført samtidig for seksjon 4, 7 og 10. Firmaet som utførte dette arbeidet eksisterer ikke lenger, og nytt firma (Ecotech Consult AS) ble engasjert til å skaffe til veie nødvendig dokumentasjon. Seksjonene finansierte dette selv da det tidligere er avtalt at ansvaret for vedlikehold av disse balkongene av nyere dato, påhviler den enkelte seksjon og ikke sameiet. Sameiet mottok ferdigattest for de tre balkongene fra PBE i september.
12. Det ble besluttet at sameiet ikke skulle avholde dugnad i 2023 grunnet oppstart av rehabilitering fra sommeren 2023.
13. Parallelt med loftprosjektet har nye eiere av seksjon 10 gjennomført en omfattende rehabilitering av seksjonen. Styret og sameiets prosjektleder har hatt en løpende dialog for å koordinere dette arbeidet i forhold til øvrig arbeid på loftet og i fellesareal, blant annet i forhold til avfallshåndtering, lydisolering og generelt prosjektarbeid. Det er også innmeldt en forsikringssak i forbindelse med en vannlekkasje oppstått under arbeid i seksjonen som medførte skade på vannrør. Underliggende seksjoner (7 og 4) fikk vannskader som enda ikke er ferdig håndtert av leverandøren som Gjensidige Forsikring har leiet inn for å vurdere skaden og for å anbefale og gjennomføre tiltak.
14. Etter at nye boder ble satt opp i kjeller, foretok styret en fordeling av boder på boligseksjonene. Alle boder i kjeller og sidetrapper er besluttet beholdt som felleseie etter råd fra advokat Knut Hodneland, selv om det tidligere har vært vurdert å omgjøre boder til tilleggsdeler per seksjon. Fordelingen av boder baserte seg blant annet på seksjonsstørrelse og tilgang til bod i sidetrapp, samt mulighet for å lage en større fellesbod for sameiet. Det er diskutert på tidligere årsmøte at seksjoner som ikke disponerer bod i baktrapp, bør få større bod i kjeller. Det er også hensyntatt en egen særavtale inngått med seksjon 12 om å få disponere to boder i baktrapp, samt bod på loftet. I forbindelse med salg av loftet, stilte kjøperne et ultimativt krav om at seksjon 12 måtte si fra seg boden på loftet. Seksjonseier sa seg villig til dette mot at seksjonen skulle få disponere enda en bod i baktrapp. Seksjon 9 som hadde den mest aktuelle boden i baktrapp, sa seg villig til å gi fra seg «sin» til seksjon 12, mot at seksjon 9 fikk disponere en ekstra bod i kjeller. Seksjon 12 får også disponere en mindre bod i kjeller slik at samlet areal blir rimelig i samsvar med det som andre seksjoner disponerer. Styret har klargjort for eier av seksjon 12 at man anser at den særavtalen som er inngått, opphører automatisk

ved eierskifte av seksjonen (iht. §2 i vedtektene). Ved salg kan seksjon 12 forvente å måtte gi fra seg to boder i baktrapp til hhv. seksjon 9 og 14 mot å få disponere den minste boden i kjeller som seksjon 9 i dag disponerer.

15. Sameiets fellesutgifter ble økt med 41% med virkning fra 01.09.2023 (en måned forsinket oppstart grunnet at Obos allerede hadde kjørt faktura for august) med tillegg av 529 NOK per boligseksjon for TV/internett, i tråd med vedtak på ordinært årsmøte i juni 2023.

Fremtidige planer:

16. Styret har nå fokus på slutføring av allerede påbegynte tiltak i fellesareal, som blant annet skader på dører, elektronisk nøkkelsystem tilknyttet porttelefon, heis, hovedtrapp og sidetrapp med mer. Styret har besluttet å utsette deltiltak som ikke allerede er påbegynt, som ferdigstilling av bakgård og portrom, inntil ferdigstilling av loftseksjonene og utbetaling av siste del av kjøpesummen (50%, fratrasket sameiets andel for tak, 1,4 mill., og heis, 2 mill.). Dette vil bedre sameiets likviditet og mulighet til å gjennomføre disse og andre tiltak som også bør vurderes (eldre avløpsrør jfr. nylig kloakklekkasje i seksjon 6, drenering mot Leiv Eirikssons gate med mer). Dette vil også medføre at eierne av seksjon 13 og 14 blir fullverdige medlemmer av sameiet og med på å betale sin del av felleskostnadene etter oppdatert fellesbrøk.

Styret innstiller på følgende vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets fremlagte årsrapport for 2022.

Votering

2B) ÅRSREGNSKAP 2023 OG BUDSJETT FOR 2024

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 punkt om budsjett for 2024, samt under orienteringssak vedrørende loftprosjektet og likviditetsbudsjett knyttet til dette.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlige avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at felleskostnadene ble satt opp en måned senere enn budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbedringer i fellesarealene som en del av loftsutbyggingen.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets udekkede tap pr. 31.12.2023.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Kommentarer til budsjett for 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Budsjettet reflekterer underliggende drift, samt finanskostnader knyttet til eksisterende gjeld, men i hovedsak ikke andre inntekter eller kostnader knyttet til loftsprosjektet. Dette håndteres i et eget likviditetsbudsjett som vil bli presentert på årsmøtet.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 0 til større vedlikehold. Kr 22 000 er lagt til mindre vedlikehold.

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 Drammensveien 72 Sameie.

Lån

Drammensveien 72 Sameie har lån i Obos-banken og kortsiktige lån av to styremedlemmer (til samme rente som i Obos-banken).

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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. Revisjonsberetningen ettersendes pga. forsinkelser fra revisor.

SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72
ORG.NR. 996 230 260, KUNDENR. 7152

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	705 284	587 992	731 178	915 852
Salg loftsareal		7 300 000	0	0	0
Andre inntekter		0	40 711	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 005 284	628 703	731 178	915 852
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-9 875	-8 500	-6 023	-11 000
Forretningsførerhonorar		-49 400	-47 495	-53 312	-53 312
Konsulenthonorar	6	-286 851	-632 173	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	7	-6 581 831	-597 540	-22 000	-22 000
Forsikringer		-151 760	-137 095	-147 528	-162 596
Kommunale avgifter	8	-249 290	-208 771	-229 307	-294 102
Energi/fyring		-23 365	-14 371	-11 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 082	-53 885	-93 288	-76 295
Andre driftskostnader	9	-54 592	-44 191	-55 000	-55 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 526 276	-1 778 250	-662 688	744 535
DRIFTSRESULTAT		479 008	-1 149 547	68 490	171 317
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 544	16 139	0	0
Finanskostnader	11	-172 847	-233 438	-260 000	-500 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-148 303	-217 299	-260 000	-500 000
ÅRSRESULTAT		330 705	-1 366 846	-191 510	-328 683
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 366 846		
Reduksjon udekket tap		330 705	0		

SAMEIE DRAMMENSVEIEN 72
ORG.NR. 996 230 260, KUNDENR. 7152

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		109	0
Forskuddsbetalte kostnader		18 329	27 954
Andre kortsiktige fordringer	12	250 000	0
Driftskonto OBOS-banken		98 421	-670
Driftskonto OBOS-banken II		2 076	143
Kassekreditt, avsluttet i 2023		0	355 000
SUM OMLØPSMIDLER		368 935	382 426
SUM EIENDELER		368 935	382 426
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-5 987 763	-6 318 468
SUM EGENKAPITAL		-5 987 763	-6 318 468
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 270 000	4 065 180
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 270 000	4 065 180
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 861	4 998
Leverandørgjeld		441 047	35 611
Kassekreditt, avsluttet i 2023		0	355 000
Påløpte renter		26 954	1 313
Annen kortsiktig gjeld	15	1 611 836	2 238 792
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 086 698	2 635 714
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		368 935	382 426
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.05.2024

Styret i Sameie Drammensveien 72

John Torgils Vaage Marianne Folkvard Sigve Jårvik

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	682 008
Internett/TV for 11 boligseksjoner fra sept.	23 276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	705 284

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Bing Hodneland advokatselskap DA	-155 570
Sareo AS	-125 550
Andre konsulenthonorarer	-5 731
SUM KONSULENTHONORAR	-286 851

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 189 663
Drift/vedlikehold elektro	-5 691
Drift/vedlikehold heisanlegg	-376 477
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 581 831

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-175 359
Feieavgift	-1 403
Renovasjonsavgift	-72 529
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-249 290

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 713
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 834
Vaktmestertjenester	-2 363
Renhold ved firmaer	-34 274
Andre fremmede tjenester	-243
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 175
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-54 592

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 987
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 344
Andre renteinntekter	6 213
SUM FINANSINNTEKTER	24 544

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-76 691
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, innfridd	-52 311
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, innfridd	-16 862
Renter kortsiktige lån	-26 697
Andre rentekostnader	-286
	-172
SUM FINANSKOSTNADER	847

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilskudd fra Husbanken, prosjektering heis (50% skal utbetales kjøperne av loftet)	250 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	250 000

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-4 270 000	
------------------	------------	--

Nedbetalt i år	0	
----------------	---	--

-4 270 000

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-3 200 000	
------------------	------------	--

Nedbetalt tidligere	121 924	
---------------------	---------	--

Nedbetalt i år	3 078 076	
----------------	-----------	--

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-1 222 957	
------------------	------------	--

Nedbetalt tidligere	235 853	
---------------------	---------	--

Nedbetalt i år	987 104	
----------------	---------	--

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 270 000****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte renter, kortsiktige lån	-11 836
---------------------------------	---------

Kortsiktige lån	-1 600 000
-----------------	------------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 611 836
-----------------------------------	-------------------

*Styret innstiller på følgende vedtak:**Årsmøtet godkjenner styrets fremlagte årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024.*

Votering

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelsen for styret foreslås videreført på samme nivå som tidligere (30.000 NOK).

Styret innstiller på følgende vedtak:

Årsmøtet godkjenner godtgjørelse for styret på 30.000.

Votering

4. VALG AV STYREMEDLEMMER

Styret er av den oppfatning at det er viktig med kontinuitet i styret mens loftprosjektet pågår. Marianne Folkvard (seksjon 4) er ikke på valg før i 2025. John T. Vaage har sagt seg villig til å fortsette som styreleder, Sigve Jårvik som ordinært styremedlem og Sigurd Ese som varamedlem.

A) Valg av styreleder for 2 år

Styret innstiller på følgende vedtak:

John T. Vaage velges som styreleder for 2 år (til 2027)

Votering

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styret innstiller på følgende vedtak:

Sigve Jårvik velges som ordinært styremedlem for 2 år (til 2027)

Votering

C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Styret innstiller på følgende vedtak:

Sigurd Ese velges som varamedlem for 2 år (til 2027)

Votering

5. ANDRE SAKER

A) Status loftsprosjektet og rehabiliteringstiltak for sameiet

Det gis informasjon om status og et oppdatert likviditetsbudsjett i årsmøtet.

Styret innstiller på følgende vedtak:

Sameiet tar fremlagt informasjon til etterretning.

Votering

B) Seksjon 3, ønske om balkong/utgangsdør

Morten Knoop Sejnæs har bedt om at følgende sak tas opp på årsmøtet:

«Utredning om balkongmuligheter for seksjon 3: Seksjon 3 ønsker å skape en liten balkong/uteplass. Som en av få seksjoner har denne seksjonen verken balkong mot Leiv Eirikssons gate eller bakgård slik de fleste andre har. I tillegg har leiligheten meget begrenset med dagslys grunnet beliggende i 1. etasje. En balkong skulle berike livsgleden ved å bo i denne leiligheten betraktelig og spesielt etter at vi har fått en liten baby er det ekstra viktig å kunne ha et uterom/pusterom der man kan sitte, leke eller få inn litt luft. Ønske er å få tillatelse til å søke til balkong enten mot Leiv Eirikssons gate til venstre for portrom under 1/2 vinduer.

Alternativ 2) balkong utgang bakgård med utgang fra kjøkken eller soveromsvindu.

Alternativ 3 er en diskret balkongdør med liten trapp ut til Leiv Eirikssons gate for å få tilgang på uteområde enkelt.

Alternativ 4 er balkongdør utgang fra kjøkken/soverom i bakgård for enkelt tilgang til utområde i bakgård.»

Styret mottok høsten 2023 en henvendelse fra seksjon 3 med ønske om å oppføre balkong mot Leiv Eirikssons gate med henvisning til balkongen i første etasje i Leiv Eirikssons gate 9A. Styret diskuterte den gang hvorvidt man skulle kontakte Byantikvaren for å få deres vurdering, og dette ble foreslått for seksjonseier. Et forhold som skiller mellom gårdene, er at balkongen i første etasje i Leiv Eirikssons gate er oppført i rett linje under balkongene i etasjene over, den bryter derfor ikke med byggets linjer. Den ligger også lavt ned mot bakken og innrammet av busker slik at den nesten ikke synes. En balkong for seksjon 3 vil ikke komme på linje med balkongene i seksjonene over (9 og 12) og vil antagelig også kommer noe høyere over bakken pga. lysgravene i kjeller.

Styret mener også at det ikke er ønskelig å privatisere deler av bakgård slik det kan bli med en balkong eller utgangsdør i 1. etasje. En fransk balkong kunne i så måte kanskje være et bedre alternativ.

Styret innstiller på følgende vedtak:

Årsmøtet gir ikke tilslutning til at seksjon 3 kan etablere balkong eller utgangsdør, hverken mot Leiv Eirikssons gate eller mot bakgård.

Votering

C) Justering av sameiets vedtekter

Ved en inkurie har siste setning i vedtektene hengt igjen fra tidligere: «Disse vedtekter erstatter vedtekter av 27. april 2011, sist endret 15. juni 2011».

BILAG 1: Gjeldende vedtekter

Styret innstiller på følgende vedtak:

Vedtektene oppdateres ved å slette overnevnte setning, men uten å endre dato for når vedtektene er gyldige fra.

Votering

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82403843. 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.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: ofef@obos.no

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

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Drammensveien 72
0271 Oslo
Vedtatt i årsmøte den 21. april 2022
med tillegg vedtatt i årsmøte den 12. mars 2023

§1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 13 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30. juni 1972, og senere tinglyst reseksjonering av eiendommen (iht. vedtak 21.04.2022).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 211 bnr. 81 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Seksjon 13 og 14 har eksklusiv evigvarende bruksrett til felles repos og entre på loft som ligger i tilknytning til inngangsparti for begge boenhetene. Retten omfatter også ombygging i samsvar med gitte rammetillatelser.

Sameiet gis rett til uhindret adkomst for tilsyn og vedlikehold av teknisk heisrom plassert i entre på loft.

Eier av seksjon 13 og 14 er berettiget til gjennom reseksjonering å innlemme deler av det aktuelle arealet i sine seksjoner. Dersom det gjennomføres slik reseksjonering skal sameiebrøken samtidig endres for seksjon 13 og 14 tilsvarende arealet som innlemmes. Slik beslutning vil ikke forutsette nytt årsmøtevedtak. Sameiet plikter å medvirke til slik reseksjonering dersom eier av seksjon 13 og 14 fremsetter ønske om dette. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Alle særavtaler og leieavtaler den enkelte seksjonseier har med sameiet, opphører automatisk ved eierskifte av seksjonen.

§3

FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet fremgår av disse vedtektene. Seksjon 13 og 14 bærer fellesutgifter først når de overskjøtes til ny eier etter utbygging, ev. 2 år etter at seksjonene overtas av ny eier. Fellesutgiftene skal etter overskjøtingen av seksjon 13 og 14 justeres og fordeles slik at arealer som seksjon 13 og 14 er gitt eksklusiv bruksrett til i medhold av § 2, inngår i beregningen av fordelingen. Arealet fordeles med like store deler på seksjon 13 og 14.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kostnader til utbedring og vedlikehold av heis skal fordeles etter følgende nøkkel:

Seksjonene 1-3	0%
Seksjonene 4-6:	hver seksjon betaler 5%
Seksjonene 7-9	hver seksjon betaler 6,67%
Seksjonene 10-12	hver seksjon betaler 10%
Seksjonene 13-14	hver seksjon betaler 17,5%

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører ekstra utgifter for sameiet, skal disse dekkes av den aktuelle sameier.

Seksjon 13 og 14 er i felleskap etter intern eierbrøk ansvarlig for kostnader knyttet til vedlikehold av areal på loft som de i medhold av § 2 i felleskap har eksklusiv bruksrett over.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter sameiebrøk. Nye eiere av seksjon 13 og 14 bærer ingen del av inntekter fra salg av loftet.

§4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelig fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å to med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møteledelsens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§11

INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonerer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lav om eierseksjoner § 39.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameierne til avgjørelse.

§ 19

ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

~~Disse vedtekter erstatter vedtekter av 27. april 2011, sist endret 15. juni 2011~~

PROTOKOLL TIL
ÅRSMØTE 2023

PROTOKOLL TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR 2023 I DRAMMENSVEIEN 72 SAMEIE

Sted: Digitalt årsmøte på Teams (lenke lagt ut på Vibbo).

Tid: Onsdag 22.05.2024 kl 18:00-20:00.

1. KONSTITUERING

Varsel om årsmøte gitt i slutten av april og om frist for innmelding av saker 5. mai, sakspapirer lagt ut 13.05, alt via Vibbo.no. Følgende seksjoner stilte: Seksjon 1 (Anette Oskal med fullmakt fra Espen Thøgersen i Urban Jungle AS), seksjon 3 (Morten Knoop Sejnæs), Seksjon 4 (Marianne Folkvard), Seksjon 5 (Matthias Holst, forlot møtet 19:30), Seksjon 8 (Sigve Jårvik), Seksjon 9 (John Torgils Vaage), Seksjon 11 (Anna Vestre). Styreleder hadde mottatt fullmakt fra Seksjon 2 (Katongola Hamba via sms) og Seksjon 6 (Torill Myhren via e-post) for å avgi stemme på seksjonenes vegne. Seksjon 7, 10 og 12 var ikke representert på møtet.

A) Valg av møteleder

Vedtak: John Torgils Vaage ble valgt som møteleder.

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Vedtak: Alle seksjoner representert på møtet (inkludert to representert ved fullmakt) ble godkjent som stemmeberettigede.

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Vedtak: John Torgils Vaage ble valgt til å føre protokoll, Morten Knoop Sejnæs ble valgt til å ko-signere.

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Vedtak: Møteinnkalling og saksliste godkjent.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

A) Årsrapport for 2023

Møteleder gikk gjennom årsrapporten, supplert av de andre styremedlemmene. Sak om fordeling av boder (punkt 14) ble kommentert spesielt da eier av seksjon 12 (Frode Barth) hadde lagt inn en kommentar på Vibbo dagen før årsmøtet. Barth hevdet at bodene han disponerte i sidetrapp var å anse som tilleggsdeler til egen leilighet og ikke som en del av sameiets fellesareal. Styret har tidligere vært i dialog med Barth om denne problemstillingen og har bedt Barth om å dokumentere dette kravet. Styret er ikke kjent med at tidligere årsmøte har vedtatt at boder skal omgjøres til tilleggsdeler i stedet for fellesareal. Det vises til eget brev fra styret til Barth datert 26.11.2023, som Barth ikke tidligere har svart på. Styret besluttet at dette brevet skulle legges ut på Vibbo sammen med øvrige årsmøtedokumenter.

Vedtak: Årsmøtet godkjente styrets fremlagte årsrapport for 2023

B) Årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024

[Handwritten signature] 18/6/24
[Handwritten signature]
18/6/24

Sigve Jårvik gikk gjennom årsregnskapet for 2023. Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbedringer i fellesarealene som en del av loftsutbyggingen. Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter. Rett i forkant av årsmøtet fikk styret beskjed av regnskapsfører i Obos at ekstern revisor krever endring i regnskapet for 2023, og at dette dermed ikke kan godkjennes på ordinært årsmøte. Revisor mener at hele inntekten for salg av loftet skal føres på 2023, ikke bare den delen som ble utbetalt i 2023 (40 %), men også det som kjøperne skal betale i forbindelse med sluttoppgjøret (50% minus sameiets andel av heis og tak). Forventede samlede kostnader for arbeidet som skal utføres som del av loftsprosjektet, må også estimeres. Det legges opp til at regnskapet for 2023 godkjennes i et ekstraordinært årsmøte over sommeren.

Sigve Jårvik gikk også gjennom budsjettet for 2024. Budsjettet reflekterer underliggende drift, samt finanskostnader knyttet til eksisterende gjeld som er tatt opp for å håndtere tiltak i fellesareal, men i hovedsak ikke andre inntekter eller kostnader knyttet til loftsprosjektet, som håndteres i et eget likviditetsbudsjett (se sak 5A).

Vedtak: Årsmøtet tar budsjett for 2024 til orientering. Årsregnskapet for 2023 godkjennes i et ekstraordinært årsmøte til høsten.

(I etterkant av årsmøtet har styret regnskapsavdelingen i Obos gitt beskjed om at årsregnskapet må være godkjent i løpet av juni iht. Eierseksjonsloven. Det kalles derfor inn til snarlig ekstraordinært årsmøte så fort oppdatert årsregnskap foreligger.)

3. GODTGJØRELSE FOR STYRET

Vedtak: Årsmøtet godkjente godtgjørelse for styret på 30.000.

4. VALG AV STYREMEDLEMMER

A) Valg av styreleder for 2 år

Vedtak: John T. Vaage velges som styreleder for 2 år (til 2027)

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak: Sigve Jårvik velges som ordinært styremedlem for 2 år (til 2027)

C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Vedtak: Sigurd Ese velges som varamedlem for 2 år (til 2027)

5. ANDRE SAKER

A) Status loftsprosjektet og rehabiliteringstiltak for sameiet.

Det ble gitt en gjennomgang av status i møtet. Mange tiltak i fellesareal er nær ferdigstilt selv om det gjenstår noe arbeid. Det er satt inn nye dører, både utvendige og innvendige inn til den enkelte seksjon. Det er noen mindre skader på dører som skal rettes opp, sameiet har holdt igjen en mindre sum til dette er gjort. Oppganger er malt i like farger for både hoved- og sidetrapp slik at det skal være enkelt å vedlikeholde senere. Det er installert et trådløst brannvarslingsanlegg og gjort en del elektrisk arbeid inkludert ny hovedtavle installert i 2022. Det er satt opp nye lamper i oppgangene og ute. Det ble kommentert at sameiet med fordel kunne ha valgt en noe rimeligere løsning for lampene. Styret vurderte dette i forbindelse med inngåelse av kontrakt med kjøperne om gjennomføring av rehabiliteringstiltak i fellesareal, men valgte å gå med valgt lampeløsning da det allerede var utarbeidet en egen lysplan, og det ville bli en mindre gunstig avtale ved endring. Kjeller er klargjort og boder installert. Bygget har fått nytt tak og heis er installert. Heisen vil bli satt i funksjon så fort kjøpernes andel av støtten fra Husbanken er utbetalt. Det er også drenert innvendig i bakgård og avløpsrør og kum oppgradert.

[Handwritten signatures and dates: 18/6/24, 19/6/24]

Grunnet stram likviditet har styret besluttet at tiltak som ikke er påbegynt, særlig rehabilitering av portrom og istandsetting av bakgård utsettes til endelig oppgjør for loftet, som tentativt er satt til uke 35. Styremedlemmer har måttet låne til sammen 3,4 mill til sameiet for å utbetale kjøperne for arbeid gjort så langt. Sigve Jårvik viste oppdatert likviditetsbudsjett som viser at sameiet vil sitte igjen med en anslått gjeld på ca 4,2 mill etter gjennomføring av alle planlagte tiltak (inkludert portrom og bakgård, uten disse ca 2,9 mill). Inkludert i dette er også en reserve på 250 tusen. Det er i tillegg nødvendig å vurdere avløpsrør i bygget da det har vært flere lekkasjer grunnet gammelt rørsystem som lett kan gi tilstopping, samt drenering utvendig langs bygget mot Leiv Eirikssonsgate med tanke på observerte fuktskader i kjeller. Nytt styre vil ta stilling til gjenværende tiltak etter endelig oppgjør og om nødvendig fremlegge tiltak som ikke tidligere er godkjent, for årsmøtet.

Vedtak: Sameiet tok fremlagt informasjon til etterretning.

B) Seksjon 3, ønske om balkong/utgangsdør

Eier av seksjon 3 (Morten Knoop Sejnæs) redegjorde for deres behov for å sette opp en balkong eller utgangsdør mot Leiv Eirikssonsgate eller bakgård (se innkalling). Denne saken ble diskutert, det var særlig balkong mot Leiv Eirikssonsgate som ble vurdert, da de andre alternativene ble ansett som mindre aktuelle. Det ble uttrykt forståelse for et slikt behov dersom det kunne gjøres på en estetisk akseptabel måte, men det ble også uttrykt skepsis til den asymmetrien i fasaden som en slik balkong ville representere. Seksjonseier vil vurdere å ta dette opp med Byantikvaren for en uttalelse, samt utarbeide en mer detaljert plan, før saken legges frem for årsmøtet for ny vurdering.

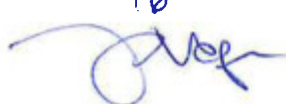
I forbindelse med denne saken ble også diskutert den belastningen som det har vært for seksjon 3 å leve i alt rot og støy under hele byggeperioden. Et tiltak som ble diskutert, er om mulig å flytte søppelkassene inn i bakgården slik at det blir triveligere i portrommet. Seksjon 3 tar opp dette i samarbeid med styret.

Vedtak. Det kan gjøres en fornyet vurdering av balkong ut mot Leiv Eirikssonsgate for seksjon 3 dersom det foreligger en uttalelse fra Byantikvaren samt en mer detaljert plan/tegning. Øvrige alternativ anses som mindre aktuelle.

C) Justering av sameiets vedtekter

Det var ingen innsigelser mot å slette siste setning av gjeldende vedtekter: «Disse vedtekter erstatter vedtekter av 27. april 2011, sist endret 15. juni 2011». Denne setningen er egnet til å forvirre om når vedtektene er gjort gyldige fra.

Vedtak: Vedtektene oppdateres ved å slette ovennevnte setning, men uten å endre dato for når vedtektene er gyldige fra.

18/6-24


18/6-24




VEDTEKTER

**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET**

Drammensveien 72

0271 Oslo

Vedtatt i årsmøte den 21. april 2022

med tillegg vedtatt i årsmøte den 12. mars 2023

§1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 13 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30. juni 1972, og senere tinglyst reseksjonering av eiendommen (iht. vedtak 21.04.2022).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 211 bnr. 81 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Seksjon 13 og 14 har eksklusiv evigvarende bruksrett til felles repos og entre på loft som ligger i tilknytning til inngangsparti for begge boenhetene. Retten omfatter også ombygging i samsvar med gitte rammetillatelser.

Sameiet gis rett til uhindret adkomst for tilsyn og vedlikehold av teknisk heisrom plassert i entre på loft.

Eier av seksjon 13 og 14 er berettiget til gjennom reseksjonering å innlemme deler av det aktuelle arealet i sine seksjoner. Dersom det gjennomføres slik reseksjonering skal sameiebrøken samtidig endres for seksjon 13 og 14 tilsvarende arealet som innlemmes. Slik beslutning vil ikke forutsette nytt årsmøtevedtak. Sameiet plikter å medvirke til slik reseksjonering dersom eier av seksjon 13 og 14 fremsetter ønske om dette. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Alle særavtaler og leieavtaler den enkelte seksjonseier har med sameiet, opphører automatisk ved eierskifte av seksjonen.

§3

FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet fremgår av disse vedtektene. Seksjon 13 og 14 bærer fellesutgifter først når de overskjøtes til ny eier etter utbygging, ev. 2 år etter at seksjonene overtas av ny eier. Fellesutgiftene skal etter overskjøtingen av seksjon 13 og 14 justeres og fordeles slik at arealer som seksjon 13 og 14 er gitt eksklusiv bruksrett til i medhold av § 2, inngår i beregningen av fordelingen. Arealet fordeles med like store deler på seksjon 13 og 14.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

Kostnader til utbedring og vedlikehold av heis skal fordeles etter følgende nøkkel:

Seksjonene 1-3	0%
Seksjonene 4-6:	hver seksjon betaler 5%
Seksjonene 7-9	hver seksjon betaler 6,67%
Seksjonene 10-12	hver seksjon betaler 10%
Seksjonene 13-14	hver seksjon betaler 17,5%

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører ekstra utgifter for sameiet, skal disse dekkes av den aktuelle sameier.

Seksjon 13 og 14 er i felleskap etter intern eierbrøk ansvarlig for kostnader knyttet til vedlikehold av areal på loft som de i medhold av § 2 i felleskap har eksklusiv bruksrett over.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter sameiebrøk. Nye eiere av seksjon 13 og 14 bærer ingen del av inntekter fra salg av loftet.

§4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelig fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å to med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møteledelsens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§11

INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonerer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utsifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameierne til avgjørelse.

§ 19

ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

BYGNINGSTEGNING
1938

STADENS VÄN 1872 - FÖRSLÄTT OMBYGNING.

KORNALETAGE

MÅST 1:100

Dr. nr 725

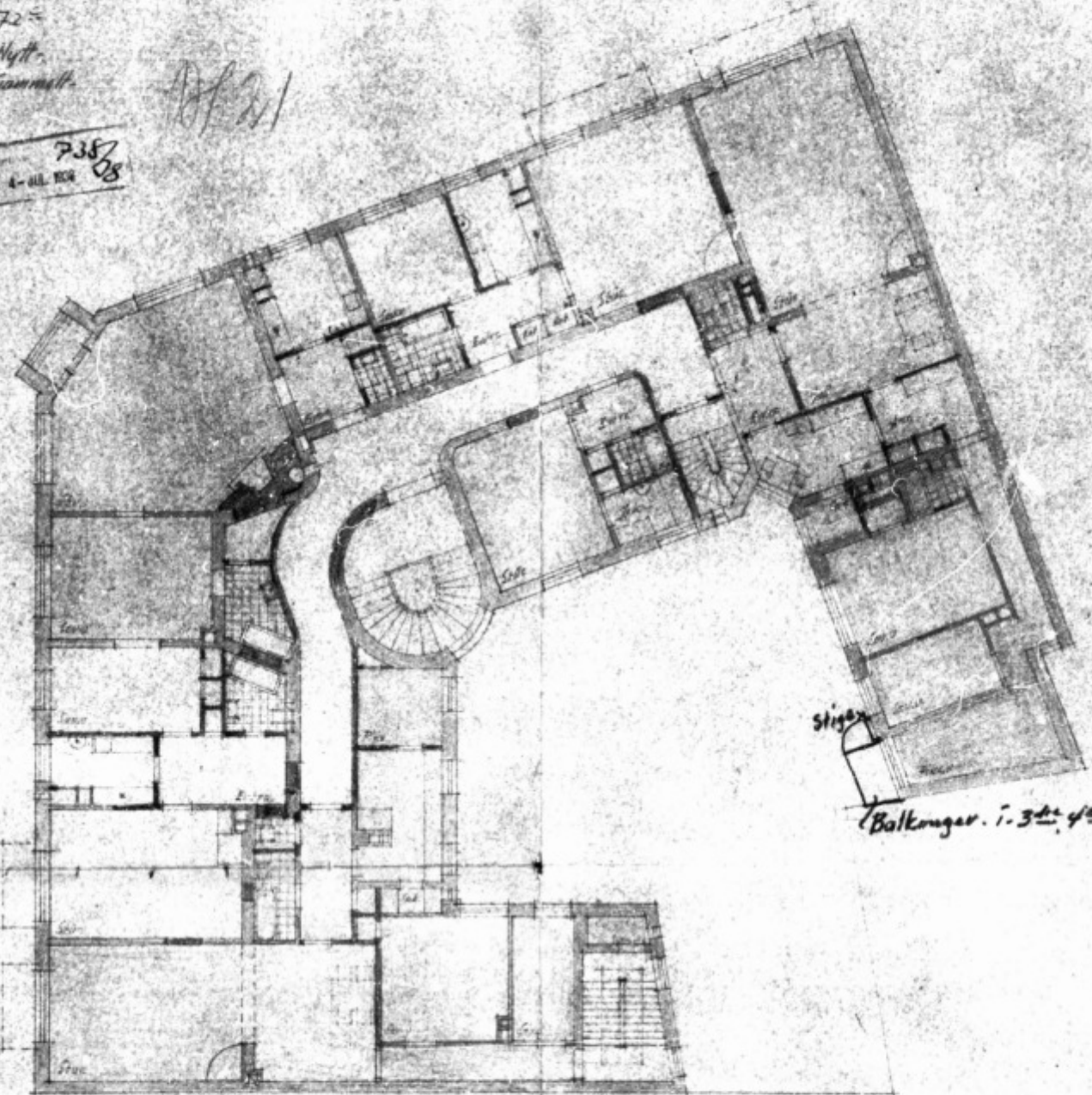
Mytt.

Gammelt.

Dr. 21

7387
4-11-1878

79



stigen

Balkonger i 3^{de}, 4^{de} og 5^{de} etg.

HENRIK MÅSEN
GULLE BRUNNEN
OCT. 8-12-1878

EKSPEDISJONSDOKUMENT
OG FERDIGATTESTER

V.D.J. No. 641-98

$\frac{5727}{24} = \frac{155.27}{24}$

Ammeke
Bergring
Berklandg.
& Tegninger

O.

$\frac{66}{29}$

Indl. i Hæftets
Kommisjon
Kjøbte Sag
21 MAJ 1901
angående

Expeditions-Dokument No 1

Taanninghus -
25 Drammensveien -

paa Matr.-No.

Indleveret 16 December 98 - Attesteret 20 September 1901



Oversendes D'Hr. Reguleringschefen og Opmaalingschefer med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 17^{de} December 98.
Lenn Linthorpe

$\frac{1044}{98}$

Talte og bemærkede
- Krs. 20/12-98
- Drammensveien

$\frac{1247}{98}$

Gadernes Bredder er 15,70 m. Talt og bemærkede.
- 22/12 1898.
Theodor Gullis.

Oversendes den 23^{de} December 1901
Krs. 23. 12. 98.
Lenn Linthorpe

I Begrebet maa Gade og Tag haves og Gaderne skal
jævnede; Gaderne skal belægges med Plaster. Gaderne maa
Rensningskanaler, at der er led Opløb for Vand



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SKORSTEINSFOLKET AS

Postboks 74
1333 KOLSÅS

Dato: 08.11.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201614586-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg

Arkivkode: 531

Byggeplass: DRAMMENSVEIEN 72
Tiltakshaver: Skorsteinsfolket AS
Søker: SKORSTEINSFOLKET AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 211/81/0/0
Adresse: Postboks 74, 1333 KOLSÅS
Adresse: Postboks 74, 1333 KOLSÅS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Drammensveien 72

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 11 skorsteiner mottatt 31.11.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201614586			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan loft	Unummerert	21.04.1972	1/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.11.2016 av:

Leif Volmar Lindberg - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

BYGGINGENIØREN AS
Ridebaneveien 7
4843 ARENDAL

Deres ref.:
Lejla Memic

Vår ref. (saksnr.):
202311675 - 11
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Rolf Schyberg Andreassen

Dato: 24.04.2024

Adresse: DRAMMENSVEIEN 72
Tiltakshaver: KISO BOLIG AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 211/81/0/0
Søker: BYGGINGENIØREN AS
Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Drammensveien 72

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bærevegg, mottatt 17.04.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202311675			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 4 som bygget			8/5

Klagefristen er tre uker

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



Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreassen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
KISO BOLIG AS, Hellenvegen 15, 2022 GJERDRUM

BYGGINGENIØREN AS
Ridebaneveien 7
4843 ARENDAL

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 22.03.2024
202314403 - 6
Semra Vladovic
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: DRAMMENSVEIEN 72 Eiendom: 211/81/0/0
Tiltakshaver: KISO BOLIG AS Søker: BYGGINGENIØREN AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Drammensveien 72

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer i 4. etasje, mottatt 08.03.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202314403			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 4. etasje	BTF-05	15.09.2023	1/10
Fasade nord	BTF-01	15.09.2023	1/11
Fasade sør	BTF-02	15.09.2023	1/12
Fasade vest	BTF-03	15.09.2023	1/13
Perspektiver			1/14

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.



§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler

Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

KISO BOLIG AS, Hellenvegen 15, 2022 GJERDRUM

AREALBEKREFTELSE



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Døsen Solberg
DRAMMENSVEIEN 72

Dato: 27.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506438
8337190

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 81

Vi viser til bestilling av 20250227 for DRAMMENSVEIEN 72.

GNR. 211 BNR. 81

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.12.1898.

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

815 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

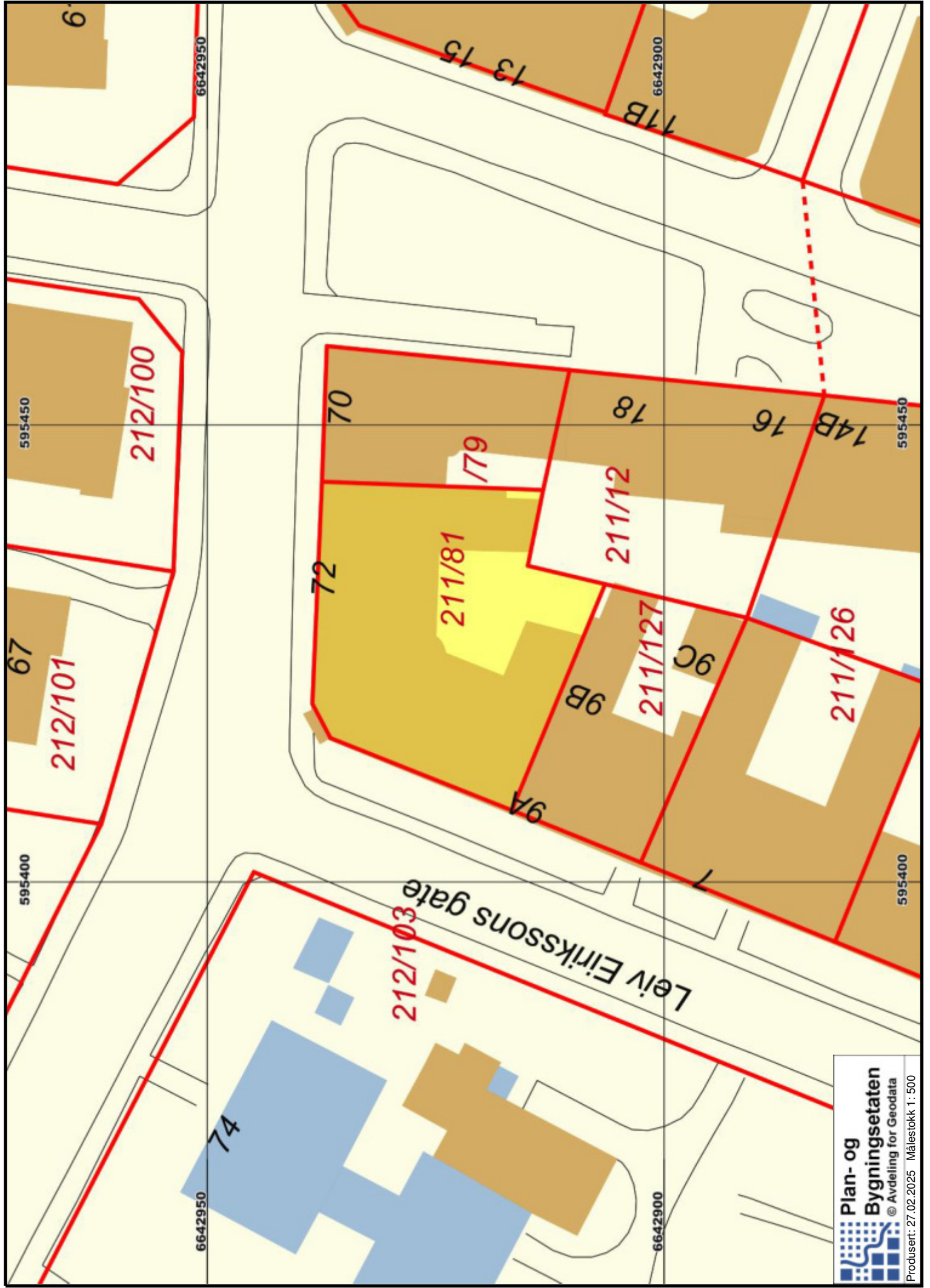
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

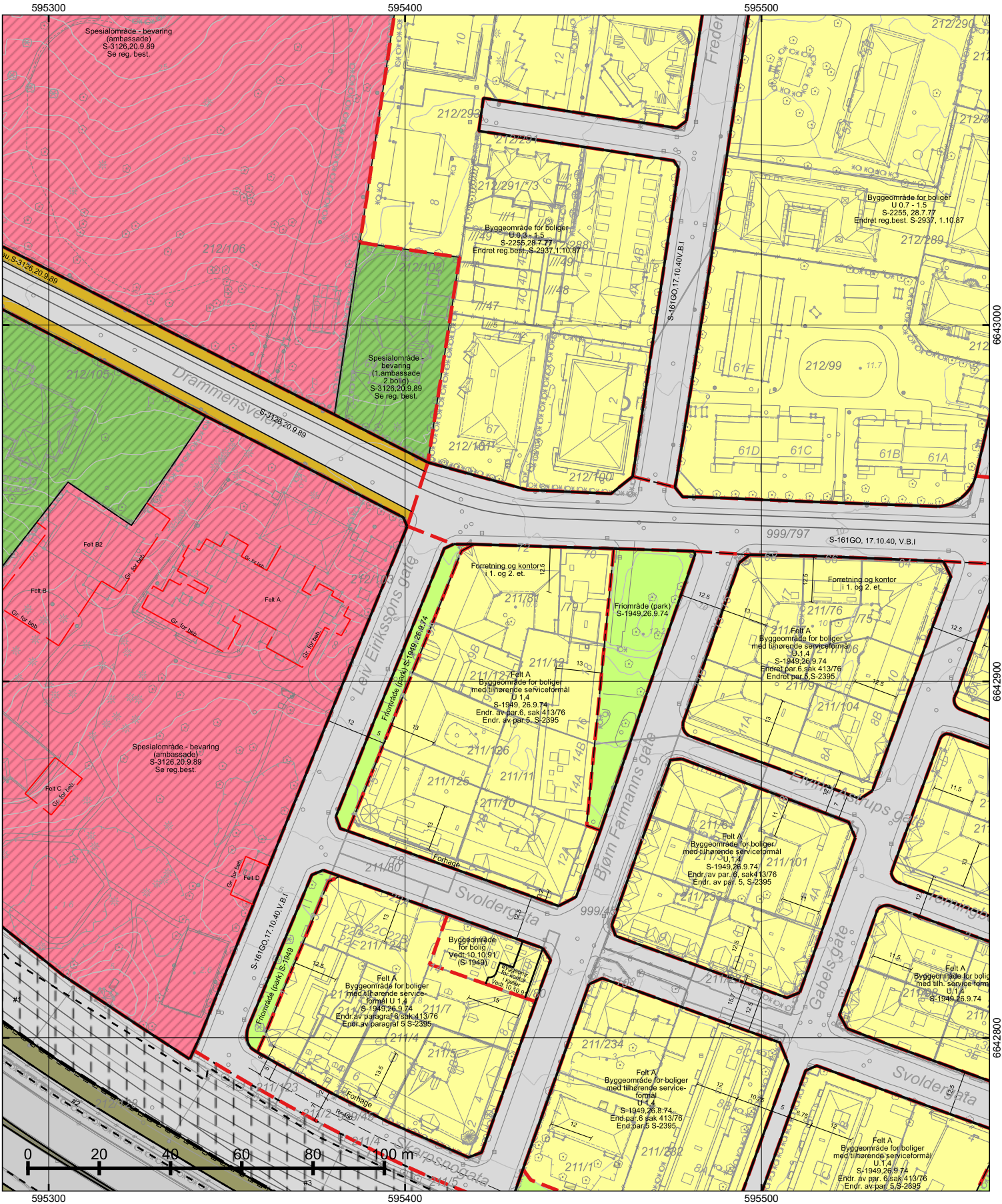
Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA





REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER

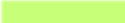
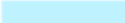
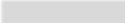
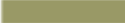


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 27.02.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark			
PlottID/Best.nr: 138973/ 86506438	Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209				
Adresse: DRAMMENSVEIEN 72					
Gnr/Bnr: 211/81					

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	2011 - Kjøreveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	668 - Spesialområde bevaring annet
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Regulert stoy skjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.02.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138973/ 86506438

Adresse: DRAMMENSVEIEN 72

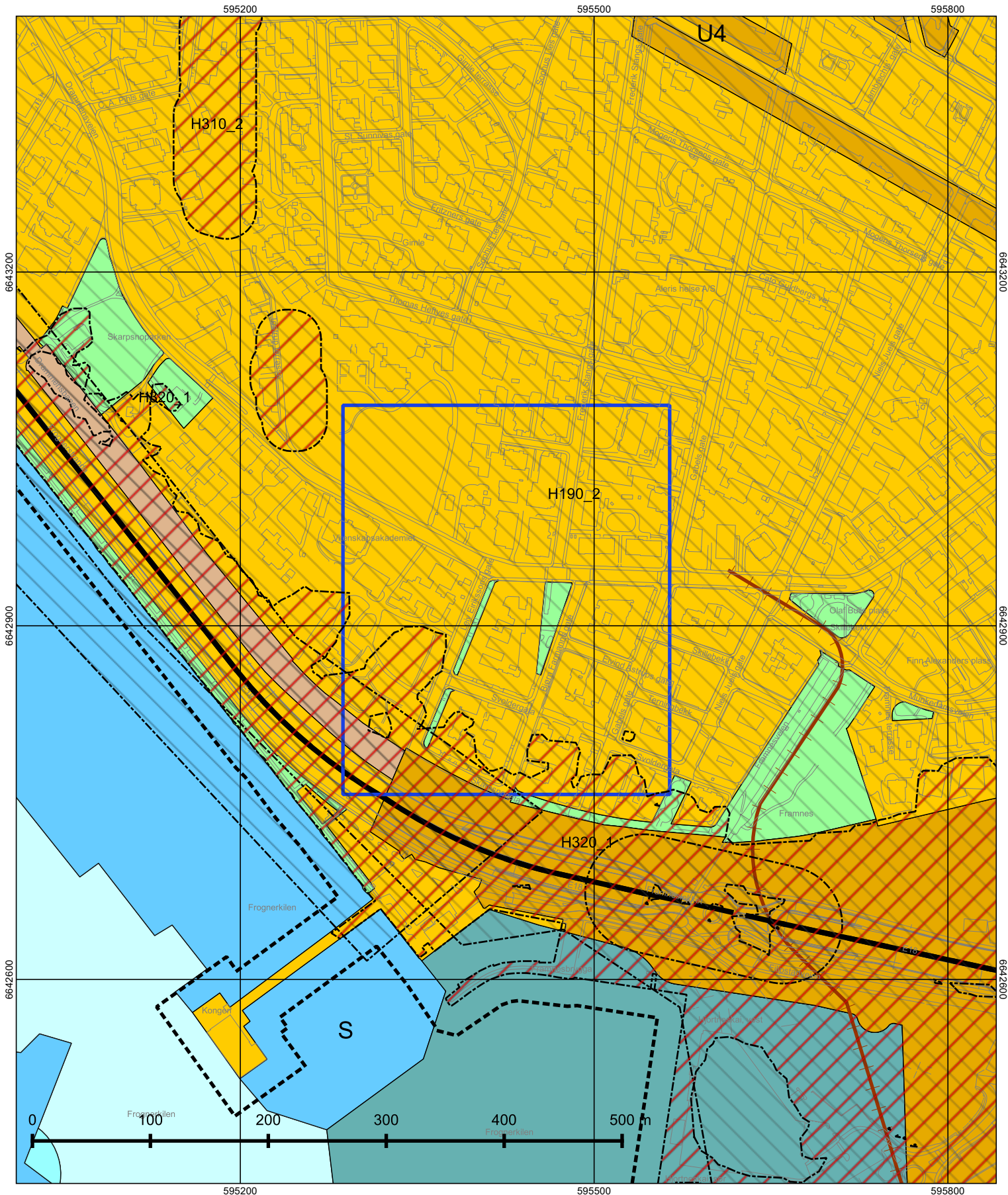
Gnr/Bnr: 211/81

Deres ref.: 41239/

WM120_52_3006209

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 27.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138973/86506438
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

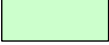
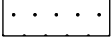
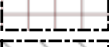
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197401375](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262/Kommuneplan 2015 - Oslo mot 1030 - Smart, trygg og grønn).



Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

- § 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.
- § 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.
- § 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.
- § 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.
- § 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)
- § 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
 - 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.
- De ulike leiligheters størrelse (antall m²) må ikke overstige Husbankens arealgrenser. Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76
- § 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg. Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).
- § 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilen ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.
- § 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.
- § 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

- a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
 - 30% 2-romsleiligheter
 - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."
- b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
 - 30% 2-romsleiligheter
 - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

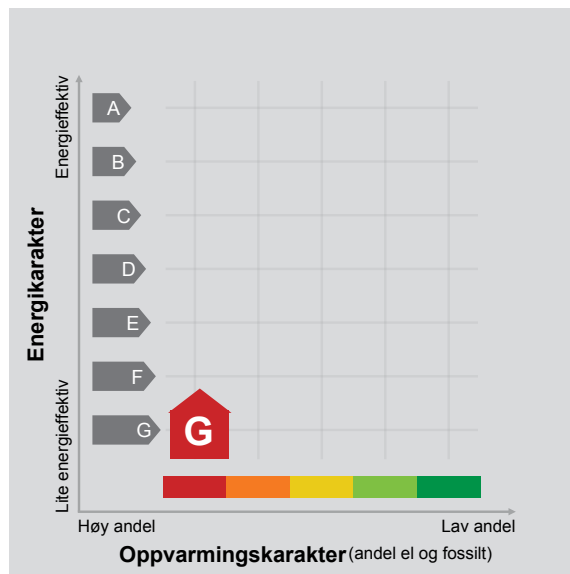


ENERGIATTEST

ENERGIATTEST



Adresse	Drammensveien 72
Postnummer	0271
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80492960
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-92977
Dato	17.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Tetting av luftlekkasjer**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	210
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

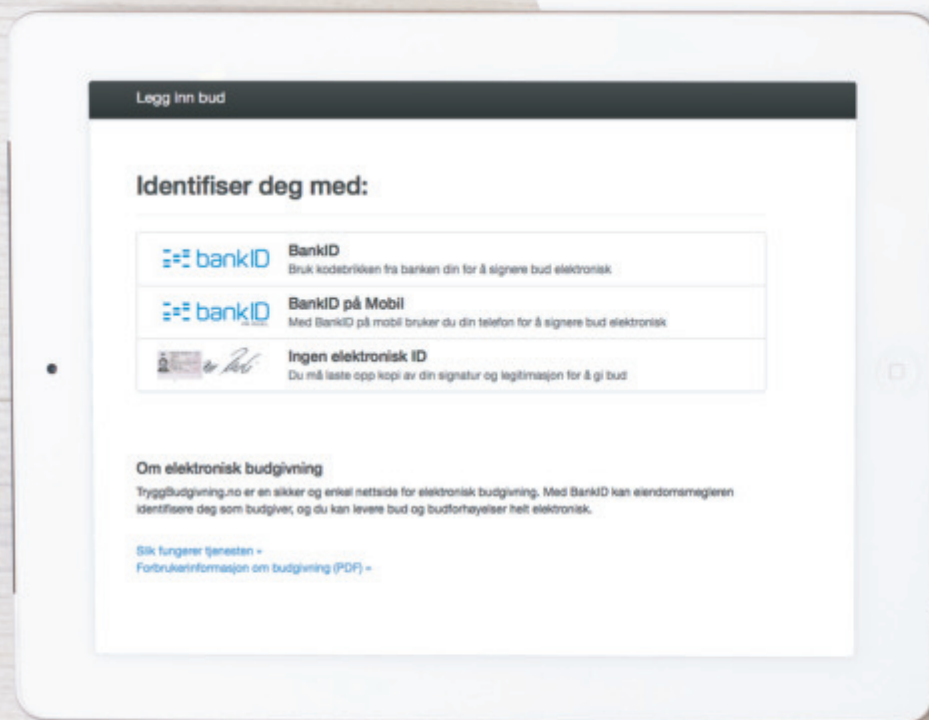
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Drammensveien 72
Gnr. 211 Bnr. 81 Snr. 10 i Oslo kommune
Oppdragsnummer:
186-25-0077

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 56 94 31
E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

<u>Låneinstitusjon:</u>	<u>Referanse og tlf nr:</u>	_____
<u>Lånt kapital:</u>	<u>Kr</u>	_____
<u>Egenkapital:</u>	<u>Kr</u>	_____
<u>Totalt:</u>	<u>Kr</u>	_____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
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.
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
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
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

Notater
