

RODELØKKA

Dælenenggata 20B

Velkommen til
din nye bolig





Daria Zuzanna Dymarska v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Dælenenggata 20B.



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 4 500 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

127 090,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

4 627 090,-

ANTALL SOVEROM

0

FELLESKOSTNADER

2 436,- pr. mnd

ETASJE

3

FELLESFORMUE

8 090,-

BYGGEÅR

2008

BRA-I/BRA TOTAL

39/44 kvm

ENERGIMERKING

- Ikke angitt

Din megler



Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no

+47 463 64 086



Arealeffektiv leilighet med sovealkove | Sentral beliggenhet på Rodeløkka | Sydvest-vendt balkong | Heis og kjellerbod

Velkommen til Dælenenggata 20B! Arealeffektiv selveierleilighet med sydvestvendt balkong og sentral beliggenhet.

Her bor du i et moderne bygg fra 2008, mellom Grünerløkka og Carl Berners plass. Dette er en arealeffektiv leilighet perfekt for førstegangsetablerere, med utgang til en herlig, sydvestvendt balkong. Med et av byens beste kollektivtilbud rett utenfor døren, og et yrende byliv med kafeer og butikker i umiddelbar nærhet, kombineres urban puls med en praktisk hverdag.

Høydepunkter:

Moderne bygg fra 2008

Arealeffektiv planløsning med sovealkove

Meget god takhøyde på 2,86 m

Sydvestvendt balkong

Flislagt bad med gulvvarme

Kjøkken med integrerte hvitevarer

Disponerer en kjellerbod

Velkommen til visning!



Den sydvest-vendte balkongen har god plass til en sittegruppe og utemøbler.





En gjennomgående 3-stavs eikeparkett skaper en helhetlig og varm atmosfære.





Fra entreen ledes du videre inn i leilighetens sosiale sone.



Malte, slette flater på vegger og i himling gir et nøytralt og godt utgangspunkt.



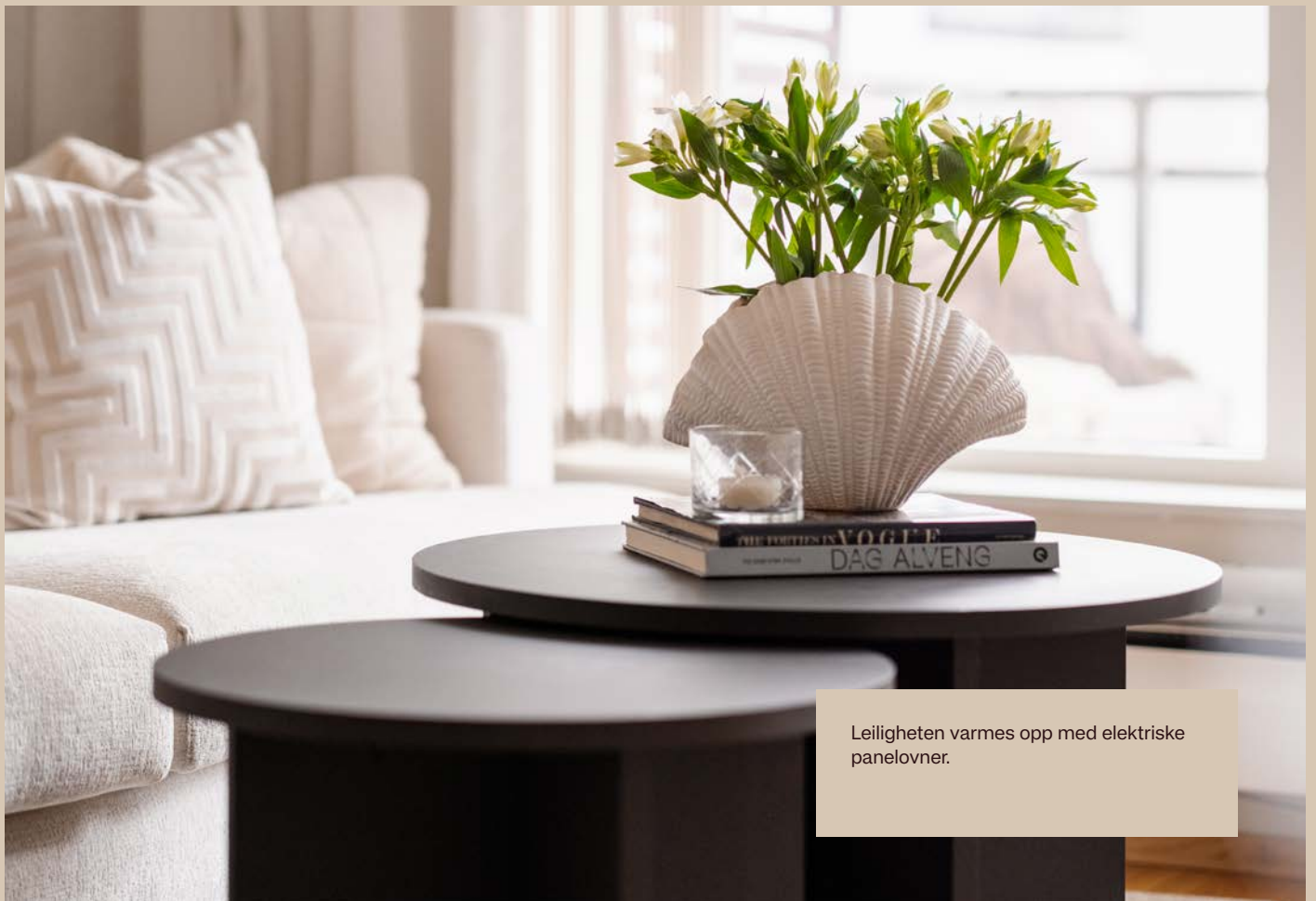
Kjøkkeninnredning fra Norema med integrert stekeovn og kjøl/frys.



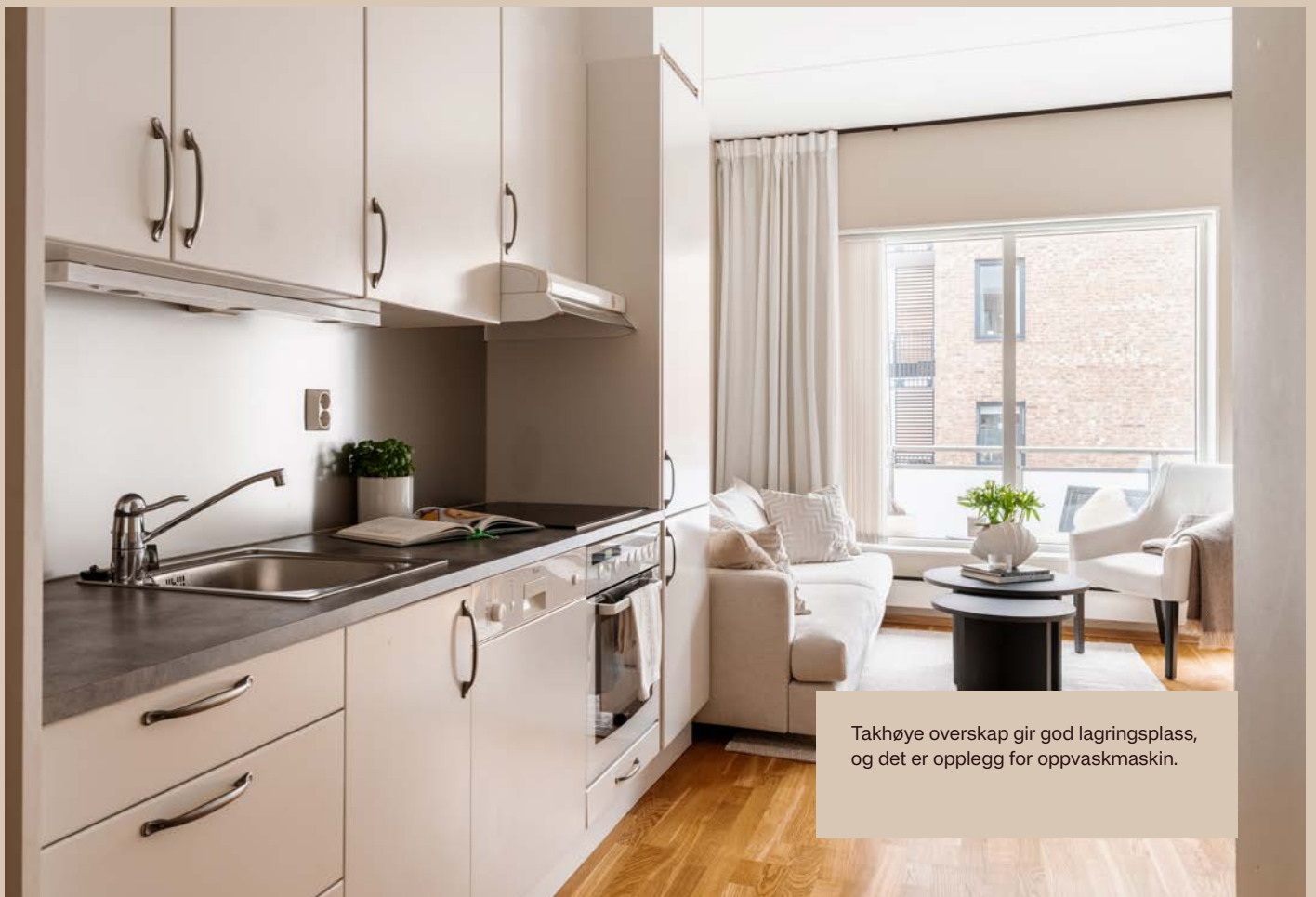
Den åpne løsningen gir god plass til både sofagruppe og spisebord.



En skyvedør i industriell stil skiller sovealkoven elegant fra stuen.



Leiligheten varmes opp med elektriske panelovner.

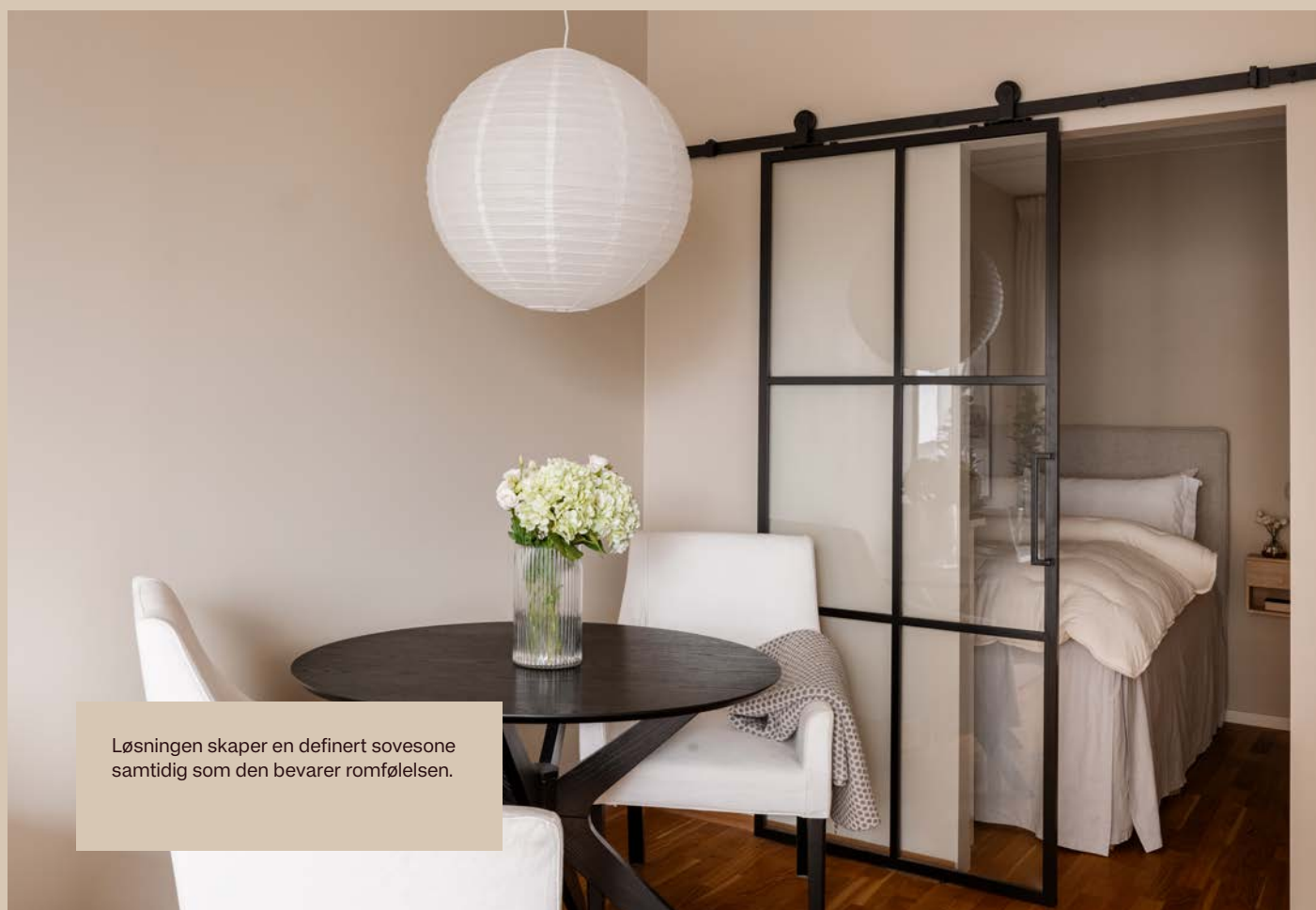


Takhøye overskap gir god lagringsplass, og det er opplegg for oppvaskmaskin.

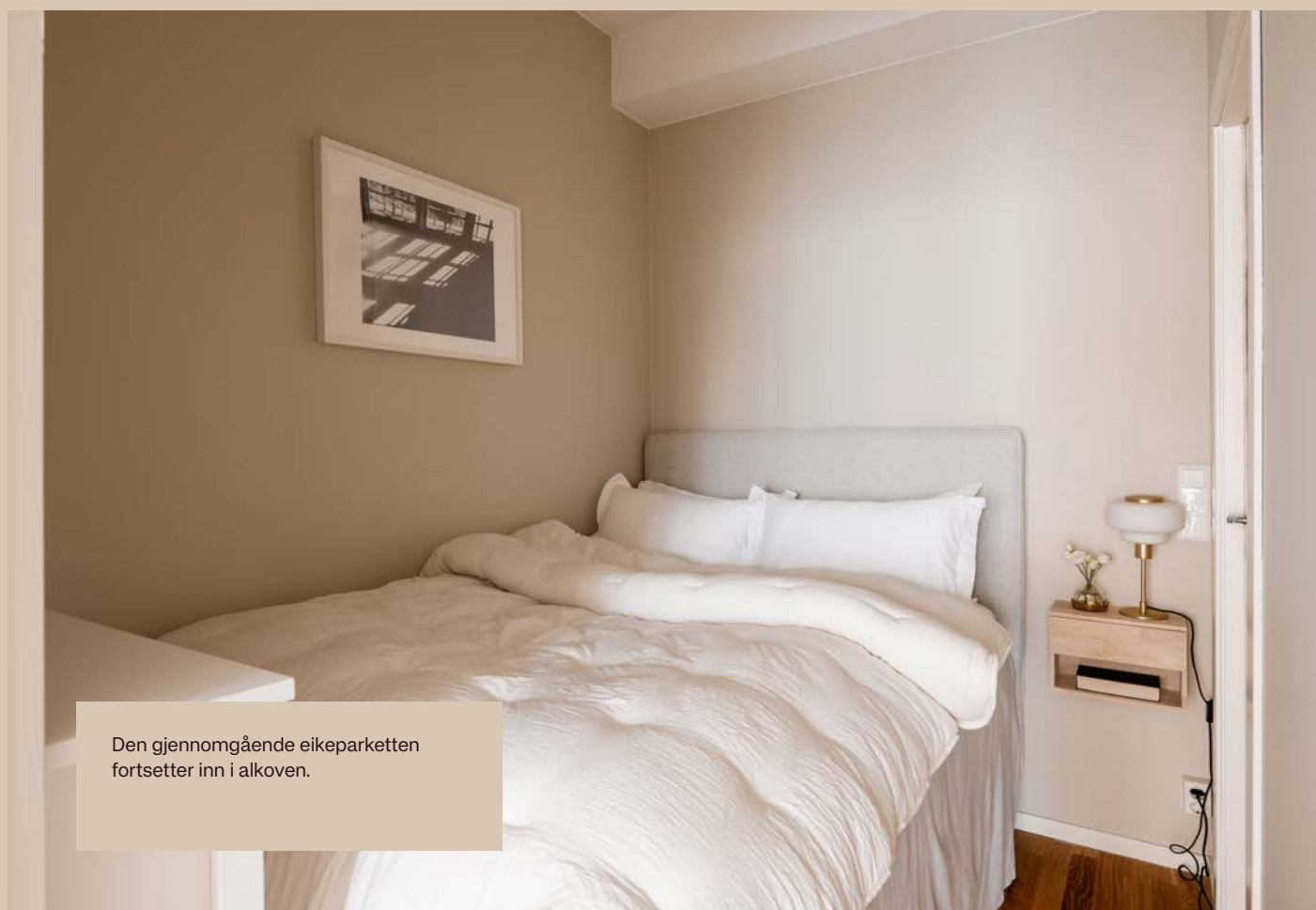


Alkoven er romslig nok for seng og oppbevaringsmøbler.





Løsningen skaper en definert sovesone samtidig som den bevarer romfølelsen.



Den gjennomgående eikeparketten fortsetter inn i alkoven.



Helfiset bad med dusjhjørne med
innfellbare glassdører og opplegg for
vaskemaskin.



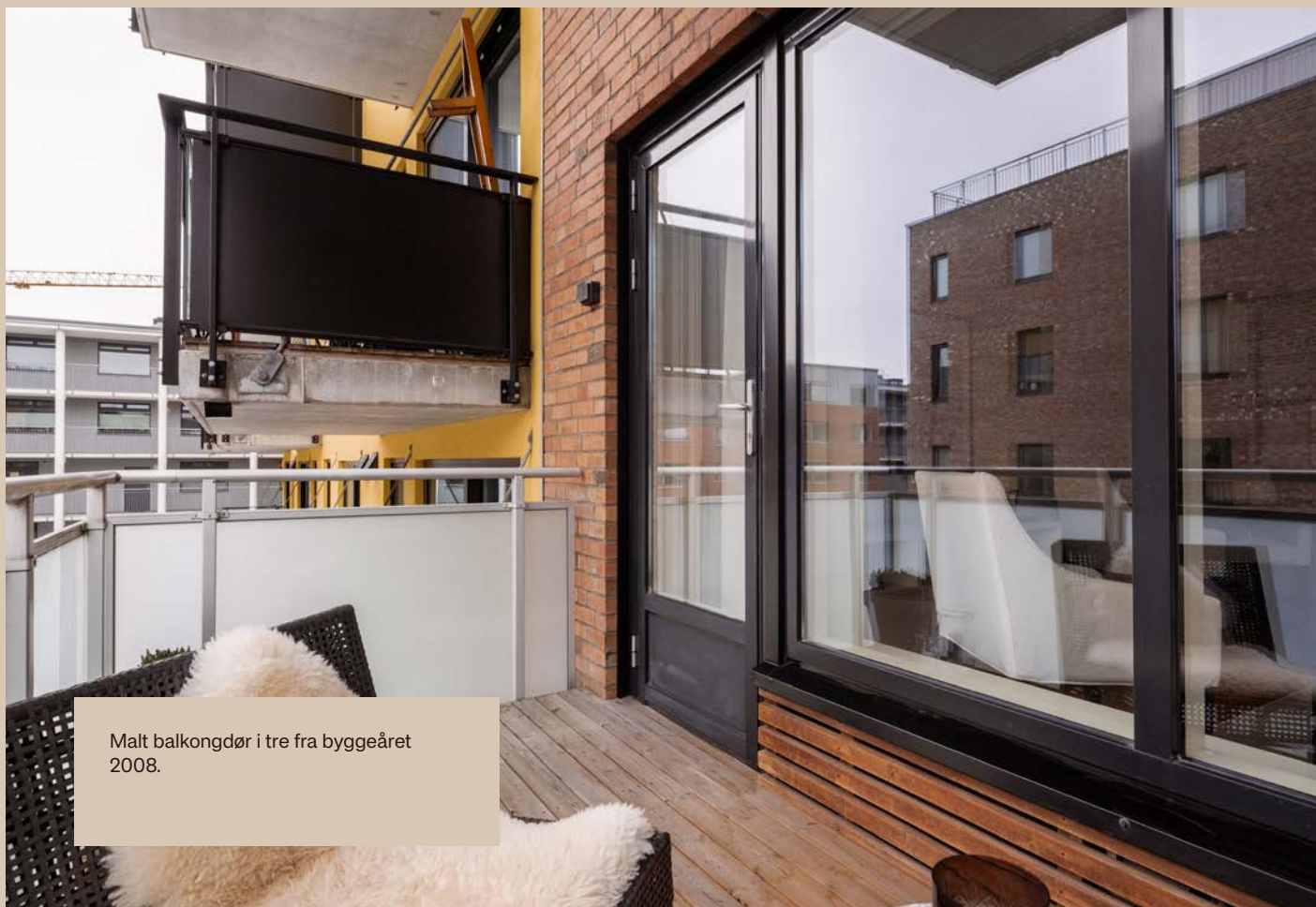
Helfliset bad med dusjhjørne med
innfellbare glassdører og opplegg for
vaskemaskin.





Balkongen er belagt med terrassebord og har både utelys og stikkontakt.





Malt balkongdør i tre fra byggeåret 2008.



Sameiet Meieriet er et boligbygg fra 2008 med fasader i teglstein.



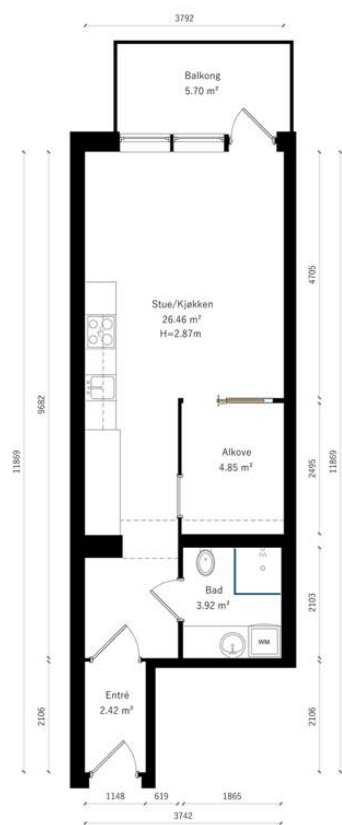
Eiendommen ligger sentralt til på Rodeløkka, med dagligvarebutikker som Spar og Kiwi i gangavstand.



Fra høyden i området er det vidstrakt utsikt.

Planteegning





Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

Dælenenggata 20B

3.Etasje

DÆLENENGGATA 20B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 500 000

Omkostning kjøper

4 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

112 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

113 590 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

127 090 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 613 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

4 627 090 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 627 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 436,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 2 436,-

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 2 280,-

- Varmtvann (a konto): kr 156,-

Felleskostnadene dekker sameiets felles driftsutgifter, som inkluderer kostnader til bredbånd, bygningsforsikring og forretningsførsel. Sameiet har ingen fellesgjeld. Kostnaden for varmtvann er et a konto-beløp som avregnes mot faktisk forbruk. Eventuell leie av garasjeplass kommer i tillegg til felleskostnadene.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ingen lån registrert.

Sikringsordning

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 8 090

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 089 278 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 357 110 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Med en attraktiv beliggenhet på Rodeløkka, bor du i et område som kombinerer roen fra et etablert nabolag med umiddelbar nærhet til byens puls. Herfra er alt lagt til rette for en enkel og aktiv hverdag, hvor du har kort gangavstand til alt du trenger. Carl Berners plass, et av byens viktigste knutepunkt, ligger bare noen få minutters gange unna og gir deg tilgang til et bredt spekter av servicetilbud og effektive kollektivforbindelser som tar deg dit du vil i Oslo.

Den daglige logistikken blir ukomplisert med dagligvarebutikker som Spar og Kiwi kun et par minutters gange fra døren. For et utvidet tilbud er Carl Berner Torg med apotek og andre tjenester lett tilgjengelig. Området har et rikt utvalg av serveringssteder, og den korte veien til Grünerløkka åpner opp for et enda større mangfold av restauranter, kafeer og unike butikker. Kollektivtilbudet er solid med T-bane, buss og trikk som raskt tar deg rundt i hele byen, enten det er til jobb, studier eller fritidsaktiviteter.

For deg som er aktiv, finnes det flere treningssentre i nabolaget, som SATS og Fresh Fitness, i tillegg til aktivitetshaller i Rosenhoff og på Sofienberg. Området byr også på fine turmuligheter langs Akerselva og i de mange parkene i nærheten, som Sofienbergparken og Birkelunden. Dette er et nabolag som passer perfekt for deg som er student, etablerer eller enslig, og som ønsker en urban livsstil med en god balanse mellom byliv, rekreasjon og et hyggelig naboskap. Området er trygt, og den varierte beboersammensetningen bidrar til et levende og inkluderende miljø.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Eiet tomt på 1488 m². Eiendommen har felles uteområder med beplantning og sittegrupper, samt en felles takterrasse.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt brukstillatelse for bruksendring for blokk/bygård/terrassehus datert 24.01.2008. Tillatelsen gjelder hele tiltaket.

Følgende gjenstående arbeider og vilkår ble satt for utstedelse av ferdigattest: Arbeidene skulle være utført innen 01.02.2008. I tillegg måtte sluttrapport for avfallshåndtering, skriftlig redegjørelse for avvik, kvitteringer fra avfallsanlegg og rapport fra miljøgeolog være innsendt og godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest. Byggesaken ble henlagt av kommunen 29.10.2013 med begrunnelsen "Brukstillatelse eldre enn 3 år". En slik henleggelse innebærer at initiativet til videre saksbehandling, for eksempel for å få utstedt ferdigattest, ligger hos søker/tiltakshaver.

At en slik tillatelse eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 05.01.2006. Disse stemmer med dagens bruk.

Rekkverket på balkongen er målt til 99 cm, noe som er

under dagens krav på 1 meter.

Siden ferdigattest ikke er utstedt og byggesaken er henlagt av kommunen, er det usikkert om alle vilkår i brukstillatelsen er oppfylt. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 24.01.2008.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, stue/kjøkken med alkove.

Leiligheten har en sydvest-vendt balkong. Leiligheten disponerer kjellerbod.

Areal

BRA - i: 39 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 44 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

3. etasje

BRA-i: 39 m² Stue/kjøkken, bad, entré, alkove

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten er målt til 39,42m². Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Boden er merket med nr.

Standard

Dette er en arealeffektiv og moderne leilighet fra 2008 med en gjennomtenkt planløsning. Boligen har en åpen og sosial sone for stue og kjøkken, en praktisk sovealkove og utgang til en sydvest-vendt balkong. Gjennomgående materialvalg og store vindusflater gir en lys og helhetlig atmosfære.

Entré:

Entréen har flislagt gulv og gir et praktisk førsteinntrykk. Her er sikringsskapet med automatsikringer plassert.

Stue og kjøkken:

Leilighetens sosiale sone består av en åpen løsning for stue og kjøkken. Kjøkkeninnredningen fra Norema har fabrikkklakkerte glatte fronter og takhøye overskap som utnytter plassen godt. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og kjøl/frys, nedfelt koketopp i laminatbenkeplaten og det er opplegg for oppvaskmaskin. Stuedelen har 3-stavs eikeparkett og god plass til både sittegruppe og spisebord. Store vinduer gir rikelig med lys og skaper en god romfølelse.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en sydvest-vendt balkong med terrassebord på gulvet. Balkongen er utstyrt med utelys og stikkontakt. Rekkverket er målt til 99 cm, som er 1 cm under dagens krav på 1 meter.

Alkove:

En praktisk alkove fungerer som en adskilt sovesone. Rommet har 3-stavs eikeparkett på gulvet, i likhet med stuen.

Bad:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og flislagte vegger. Innredningen består av servant, veggmontert toalett og et dusjhjørne med innfellbare vegger. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet har mekanisk avtrekk.

Overflater:

Gulvoverflater: 3-stavs eikeparkett i alle rom, flislagt i entré og bad.

Vegger: Malte flater, flislagte vegger i badet.

Himling: Malte flater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Christian Blom Kjerulf

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Det har ved enkelte tilfeller oppstått noe lukt på badet når ventilasjonsviften er slått på. Det var også glipper i fuger i dusjsone og rundt sluk. Utbedret ved å gå opp fugging rundt toalett og i dusjsone.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Urbana Fasade AS

Beskrivelse av arbeidet: Tilsatte silikonbasert fugemasse rundt toalett. Fjernet gammel fugemasse i dusjsone, og tilsatte ny fugemasse. Fjernet gammel fugemasse rundt sluk og tilsatte ny fugemasse.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja. Fugemasse rundt sluk ble utbedret.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

Siden 2022:

- Utbedring av fugemasse i dusjsone og rundt sluk på

bad, utført av Urbana Fasade AS.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.02.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter fra 2008. Boligblokken er fundamentert med betongsåle. Bærende konstruksjoner er i betong og fasadene er med teglstein. Etasjeskiller er av betongdekke fra 2008.

Tak:

Bygningen har flatt tak tekket med sveiset folie e.l.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2008. Innvendig har boligen malte glatte dører fra 2008.

Balkong/terrasse:

Det er utgang fra stuen til en sydvest-vendt balkong i betongkonstruksjon fra 2008. Det er terrassebord på gulvet.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), fra 2008. Rørskap er plassert i himling i badet. Det er avløpsrør av støpejern fra 2008. På badet er det plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse fra 2008.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon fra 2008. Det er en Villavent skapventilasjon plassert i ventilatorskap, hvor hastigheten styres fra speilventilatoren. Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Badet har mekanisk avtrekk.

Tekniske detaljer:

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Badet har elektriske varmekabler.

Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i gang utstyrt med automatsikringer.

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 2008

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ukjent Så vidt meg bekjent

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja. Det eksisterer ikke samsvarserklæring. Det anbefales å prøve å innhente dokumentasjon om mulig.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet –

Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

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

- Nei

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja. Anbefalingen om utvidet el-kontroll gis på bakgrunn av avdekte avvik og/eller en helhetsvurdering som tar alder på anlegget i betraktning - her manglende dokumentasjon og ukjent historikk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det gjøres oppmerksom på at membran nærmer seg normal forventet levetid. Det anbefales derfor jevnlig sjekk og kontroll inntil badet blir oppgradert. Prøv å innhent dokumentasjon om mulig.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkshøyde balkong | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er noe under dagens krav. Lite hensiktsmessig og uten særlig konsekvens når det kun er 1 cm avvik. Rekkverkshøyde like under dagens krav. Målt til 99cm, dagens krav er 1 meter.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende

vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installasjoner elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Dælenenggata 20B, 0567 OSLO

Gnr. 227, bnr. 572, snr. 32, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Thea Sletten Idebøen

Sameie

Sameiet Meieriet Oslo

Organisasjonsnummer: 993812013

Sameiet Meieriet, Oslo er et eierseksjonssameie bestående av 54 boligseksjoner og én næringsseksjon. Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.

Sameiet har ingen registrert fellesgjeld per 28.01.2026. Felleskostnadene på kr 2 280 per måned dekker felles driftsutgifter som bygningsforsikring, forretningsførsel, TV og bredbånd. I tillegg kommer et a konto-beløp for

varmtvann på kr 156, som avregnes mot faktisk forbruk. Seksjonens andel av sameiets formue var kr 8 090 per 31.12.2025.

Beboere i Dælenenggata 20 B har rett til å leie inntil 27 parkeringsplasser i garasjeanlegget under naboeiendommen, Sameiet Kavaleren, på markedsmessige vilkår. Kostnader for eventuell leie av garasjeplass kommer i tillegg til felleskostnadene. Ved separat salg av garasjeplasser har seksjonseierne i Sameiet Meieriet forkjøpsrett.

Det er viktig å sette seg inn i sameiets husordensregler. Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt, men styret kan gi samtykke i spesielle tilfeller. Bruk av kullgrill er forbudt, men elektrisk grill er tillatt på fellesarealer. Det er generelt ro i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00. Alle endringer som berører fasaden, som montering av markiser, utelamper eller parabolantenner, krever forhåndsgodkjenning fra styret.

Sameiet har inngått en avtale med naboeiendommen Fjellgata 30 KS om felles drift av uteområdet. Dette inkluderer bruk av felles nedgravde søppelbrønner og en felles oppstillingsplass for brannbil. Driftskostnadene for uteområdet og tømming av søppel fordeles mellom de to sameiene.

Utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret for registrering. Det er installert kameraovervåking i inngangspartiene og ved garasjeporten som et sikkerhetstiltak.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 78986730

Husdyr: Dyrehold er ikke tillatt. I spesielle tilfeller kan styret gi samtykke til dyrehold så lenge dette ikke er til plage for andre beboere eller seksjonsbrukere. Ved

gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby hold av dette dyret hvis det godtgjøres at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen.

Styregodkjennelse: Ingen styregodkjenning.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: I årsmøtet i mai 2025 ble årsregnskapet for 2024 godkjent. Det ble vedtatt å overføre årets resultat til egenkapitalen. Størrelsen på resultatet er ikke spesifisert i dokumentene.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt prospektet.

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Badet har elektriske varmekabler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030 (plan-ID Kommuneplan 2015), vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg. Denne planen er den gjeldende overordnede planen for området og har helt eller delvis opphevet eldre reguleringsplaner, som S-2255 (vedtatt 28.07.1977) og

S-172GO (vedtatt 04.06.1942).

I henhold til Kommuneplan 2015 ligger eiendommen innenfor utviklingsområde 'U2 - Indre by'. Dette signaliserer at området er en del av den indre byen hvor det forventes byutvikling og fortetting, men innenfor rammer som tar hensyn til områdets eksisterende kvaliteter og kulturmiljø.

Eiendommen berøres av hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø, i henhold til Kommuneplan 2015. Dette innebærer at området har kulturhistorisk verdi som skal bevares. Ved tiltak som fasadeendringer, tilbygg eller rivning, må det tas spesielle hensyn for å ivareta områdets karakter. Slike tiltak vil ofte kreve en særskilt vurdering og uttalelse fra Byantikvaren.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Dette er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone og regulerer ikke eiendommens spesifikke arealbruk direkte, men gir en overordnet kontekst for området.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2008/832207-1/200 14.10.2008 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 91
Bruksrett til kjørbare atkomstvei

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 572

2008/832207-3/200 14.10.2008 ERKLÆRING/AVTALE
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 91
 Bestemmelse om vann og kloakkledning
 Bestemmelser om bruk av grunn ved reparasjon og vedlikehold
 Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
 Med flere bestemmelser
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 572

2021/322337-1/200 17.03.2021 ERKLÆRING/AVTALE
 Bestemmelse om felles avfallsbrønner
 Bestemmelse om felles oppstillingsplass for brannbil
 Bestemmelse om felles bruk av uteområde
 Bestemmelser om drift, vedlikehold og kostnadsfordeling
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/957438-1/200 26.11.2008 SEKSJONERING
 Opprettet seksjoner:
 SNR: 32
 Formål: Bolig
 Tilleggsdel: Bygning
 Sameiebrøk: 39/2744

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel

ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt leie ut denne med mindre noe annet følger av lov eller vedtektene. Andelseier plikter å melde utleie til styret og forretningsfører skriftlig, med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker, før overtakelse/innflytting. Korttidsutleie av hele boligseksjonen er tillatt i opptil 90 døgn per år, hvor korttidsutleie defineres som utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. eierseksjonsloven § 24 (7). Det er viktig å merke seg at bruken av seksjonen og fellesarealene ikke må være til unødig eller urimelig ulempe for andre beboere. Seksjonseier er ansvarlig for å gjøre husordensreglene kjent for leietakere og sørge for at disse overholdes, samt for eventuelle skader som skyldes overtredelse av reglene eller mangel på aktsomhet.

Radonmåling

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon. Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som

aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist

som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 36 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Eierskiftegebyr: kr 6 725

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 115 175,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no

Tlf: 463 64 086

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

16.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og

overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

DÆLENENGGATA 20B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260022	
Selger 1 navn	
Thea Sletten Idebøen	
Gateadresse	
Dælenenggata 20B	
Poststed	Postnr
OSLO	0567
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring
Polise/avtalenr.	28072417

Document reference: 02260022

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: TSI

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, det har ved enkelte tilfeller oppstått noe lukt på baderom når ventilasjonsviften er slått på. Det var også glipper i fuger i dusjsone og rundt sluk. Utbedret ved å gå opp fuging rundt toalett og i dusjsone

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tilsatte silikonbasert fugemasse rundt toalett. Fjernet gammel fugemasse i dusjsone, og tilsatte ny fugemasse. Fjernet gammel fugemasse rundt sluk og tilsatte ny fugemasse.

Arbeid utført av

Urbana Fasade AS

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fugemasse rundt sluk ble utbedret

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TSI

2

Document reference: 02260022

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 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)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

27 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

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02260022

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thea Sletten Idebøen	07af57ebf1de737100e937 809b690af09cbd0bcc	26.01.2026 20:12:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260022

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Dælenenggata 20B - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 392 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian Michelse... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	6 min 0.4 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	7 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	18 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

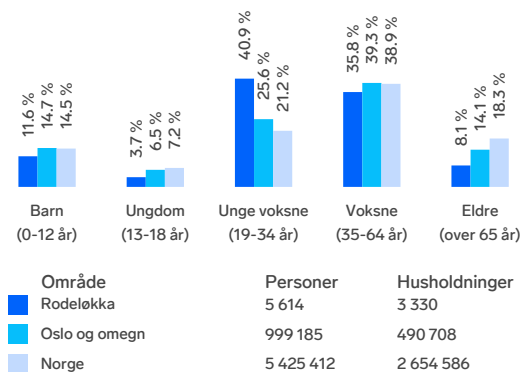
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.2 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 61 barn	4 min 0.4 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Spar Dælenenggata	2 min
Kiwi Københavngata	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport



Rosenhoff

Aktivitetshall, ballspill

9 min



0.6 km



Sofienberg ungdomsskole

Aktivitetshall, ballspill

8 min



0.7 km



Fresh Fitness - Carl Berner

3 min



SATS Carl Berner

8 min



Boligmasse



4% enebolig
4% rekkehus
88% blokk
4% annet

«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Carl Berner Torg

5 min

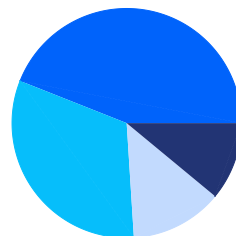


Vitusapotek Carl Berner

3 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



44% i barnehagealder
32% 6-12 år
13% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

55%

Rodeløkka

Oslo og omegn

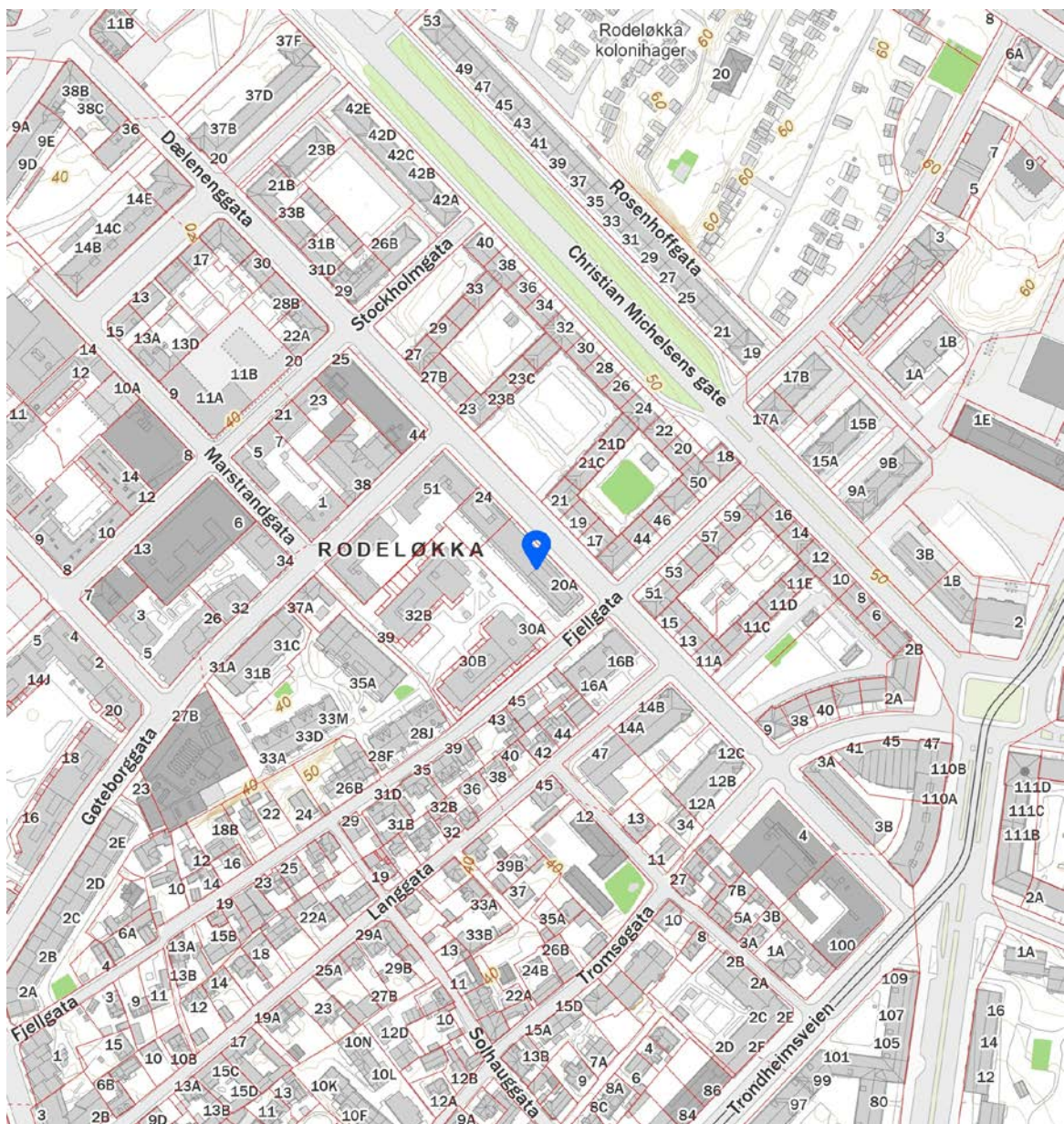
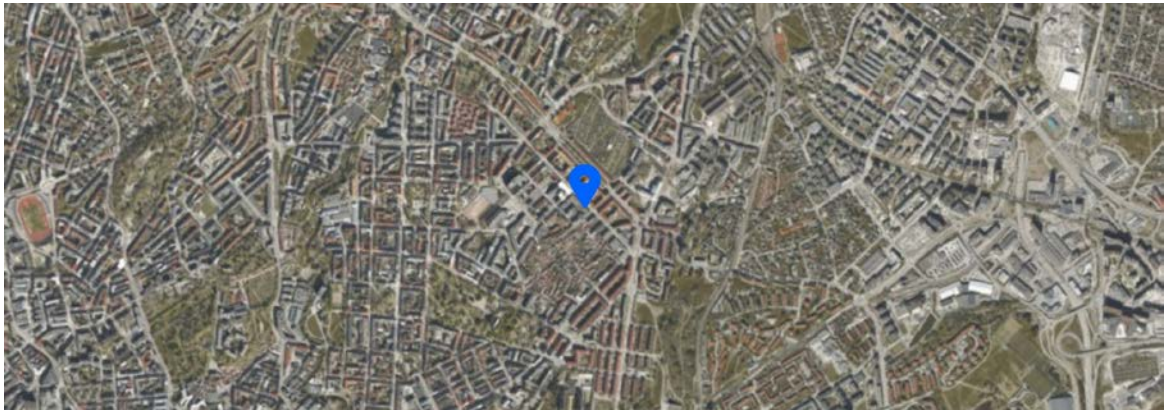
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

📍 Dælenenggata 20 B, 0567 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 572, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 14.02.2026

Oppdragsnr.: 18554-1877

Referansenummer: SP2256

Foretak: West Takst og Rådgivning AS

Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig



Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854



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 settes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betongsåle. Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med teglstein. flatt tak tekket med sveiset folie e.l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

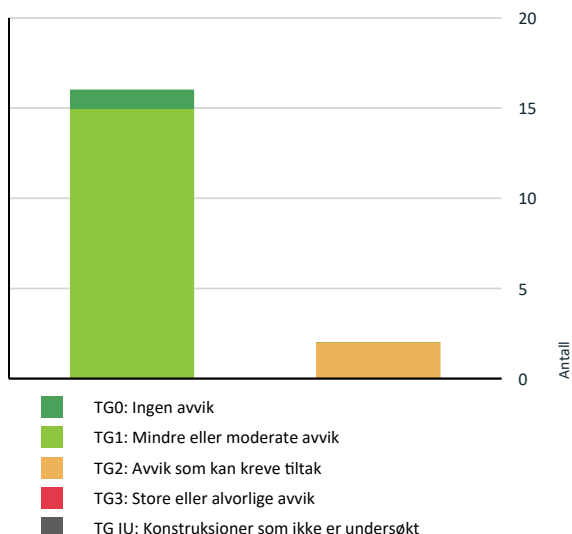
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tilsendt av megler

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! **Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1993



Vinduer i treramme

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2008



Balkongdør med malt treramme

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til sydvest-vendt balkong i betongkonstruksjon. Terrassebord på gulv. Utelys og utedekk.

Årstall: 2008

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Utelys



Utestikk

TO 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TO 1 Overflater

3-stavs eikeparkett i alle rom. Flislagt gulv i entrè og i bad.

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i badet.

Himlinger med malte flater.

Årstall: 2008

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 2008

TO 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2008

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Årskull byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

3. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

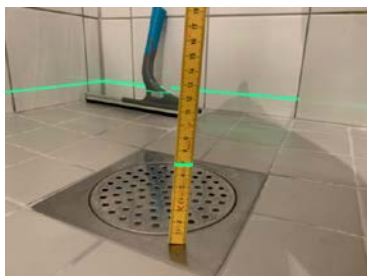
Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008

3. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm.



Godt fall fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det gjøres oppmerksom på at membran nærmer seg normal forventet levetid. Det anbefales derfor jevnlig sjekk og kontroll inntil badet blir oppgradert. Prøv å innhente dokumentasjon om mulig.



Plastsluk

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008

3. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (prefabrikkert bad)

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn og kjøll/ frys. Opplegg for oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med oppvaskkum og nedfelt koketopp. Takhøye overskap.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2008

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Plassert i himling i badet.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2008



Rørskap

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2008

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Villavent skapventilasjon plassert i ventilatorskap. Hastighet styres fra spejllventilatoren.

Årstall: 2008

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskapet er plassert i gang utstyrt med automatsikringer.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Så vidt meg bekjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det finnes på noe el. arbeider jeg har utført.
Det mangler på øvrig anlegg.
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?
Ja Anbefalingen om utvidet el-kontroll gis på bakgrunn av avdekte avvik og/eller en helhetsvurdering som tar alder på anlegget i betraktning - her manglende dokumentasjon og ukjent historikk.

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Rekkverkshøyde balkong

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det er noe under dagens krav. Lite hensiktsmessig og uten særlig konsekvens når det kun er 1 cm avvik.



Rekkverkshøyde like under dagens krav. Målt til 99cm, dagens krav er 1 meter

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

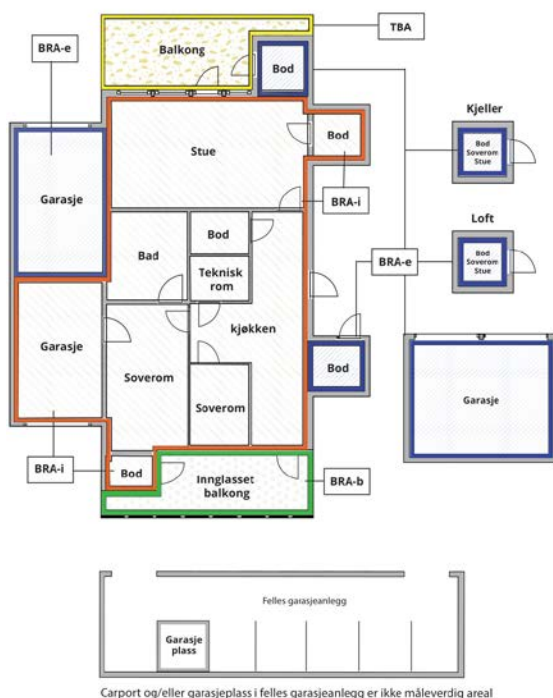
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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 boden
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.

Areal 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
3. etasje	39			39	6
Kjeller		5		5	
SUM	39	5			6
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue/kjøkken, bad, entré, alkove		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Aralet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten er målt til 39,42m².
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Boden er merket med nr. 32.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tilsendt av megler

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	39	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Thea Sletten Idebøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	572		32	1488 m ²	Iht eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Dælenenggata 20 B

Hjemmelshaver

Idøbøen Thea Sletten

Kommentar

Info fra forretningsfører mottatt av megler pr. mail.

Boligselskap

Sameiet Meieriet Oslo

Forretningsfører

Obos

Organisasjonsnr

993812013

Felles formue

Kr. 8 090 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Felles takterrasse

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	78986730			
Kommentar Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringsselskap m.m.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	14.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 arealet 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 bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

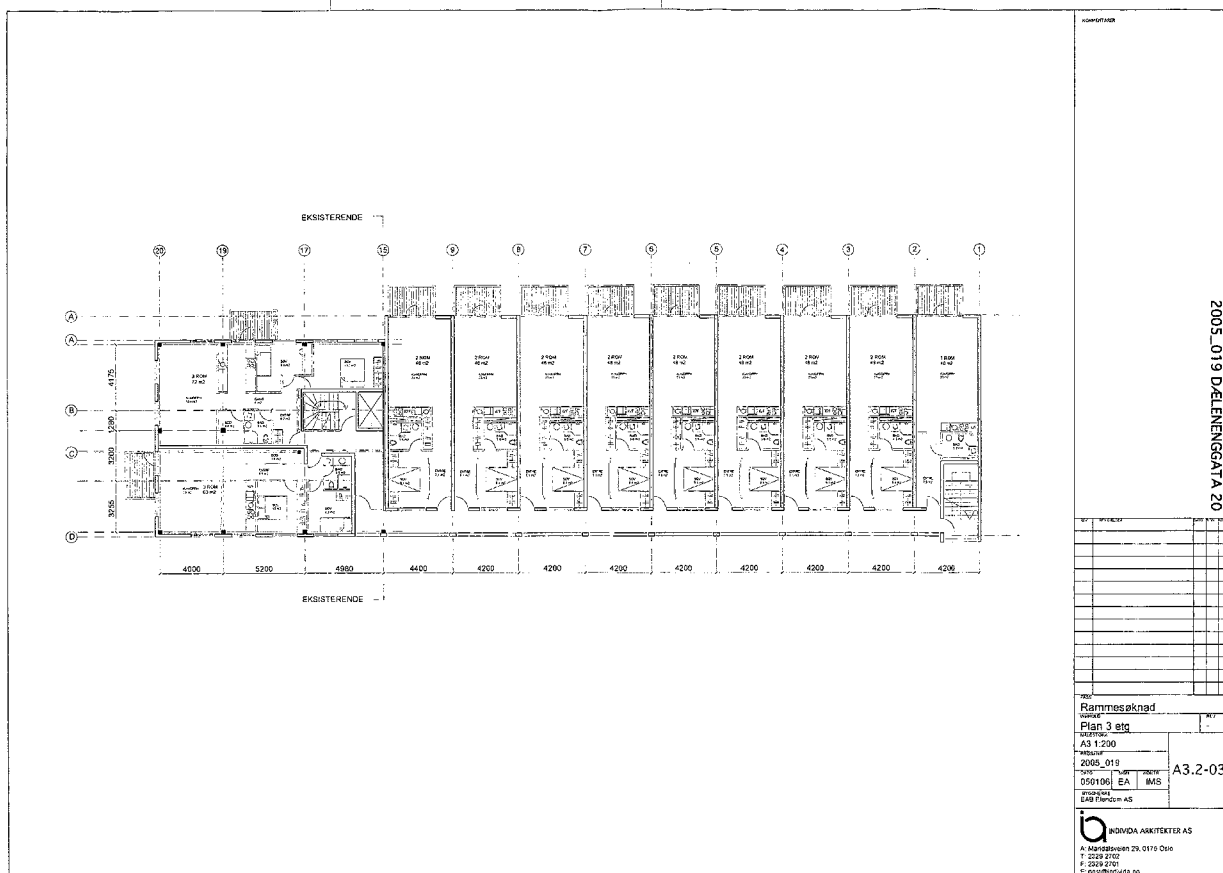
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbare datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker

PERSONVERN





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AS REALBYGG
Postboks 233 Alnabru
0614 OSLO

Dato: 24 JAN. 2008
Arkivkode: 531

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200500212-30 Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: DÆLENENGGATA 20 Eiendom: 227/91/0/0
Tiltakshaver: EAB Eiendom AS v/J. P. Rønning Adresse: Postboks 6679 Rodeløkka, 0502 OSLO
Søker: Ivar M. Sandvik Arkitekt MNAL Adresse: Lillevannsveien 79, 0788 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - DÆLENENGGATA 20

Tillatelse til å ta i bruk tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93.

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

Brukstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke avdekket vesentlige feil og mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.02.2008.

Sluttrapport for avfallshåndteringen, skriftlig redegjørelse for avvik fra regelverket, kvitteringer/vektlapper fra avfallsanlegg og rapport fra miljøgeolog vedrørende håndtering av forurenset grunn, vedlagt eventuelle analyseresultater, må være innsendt og godkjent før det kan utstedes ferdigattest.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eli Frøystadvåg Aubert
for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:

EAB Eiendom AS v/Jens Petter Rønning, Postboks 6679 Rodeløkka, 0502 OSLO, OSLO
Ivar M. Sandvik Arkitekt MNAL, Lillevannsveien 79, 0788 OSLO, ims@eab.no



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:

Dato: 29.10.2013

Fra:

Saksbehandler: Erik Rolt

Saksnr: 200500212 - 33

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Dælenenggata 20 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

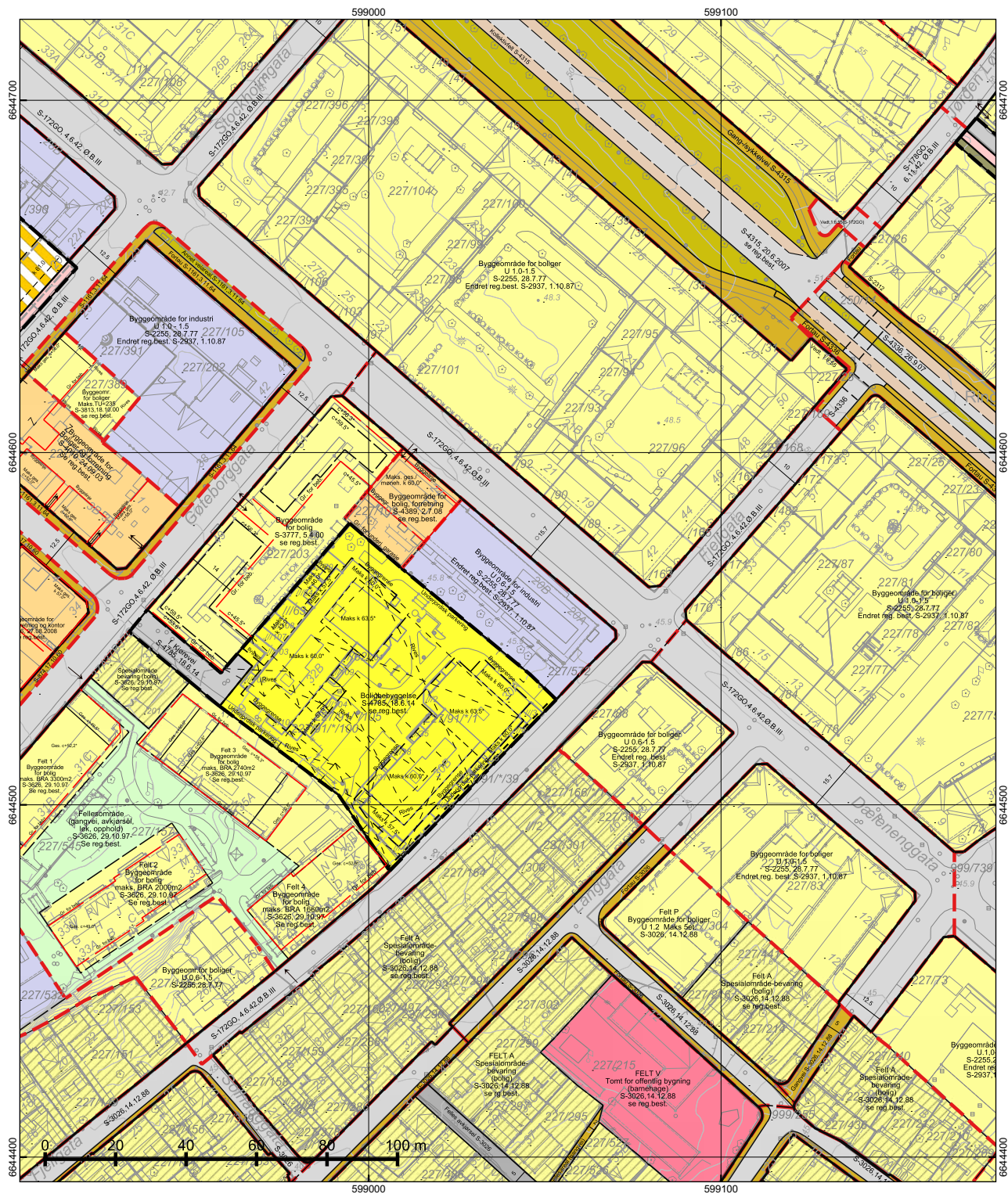
Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

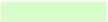
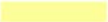
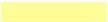
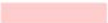


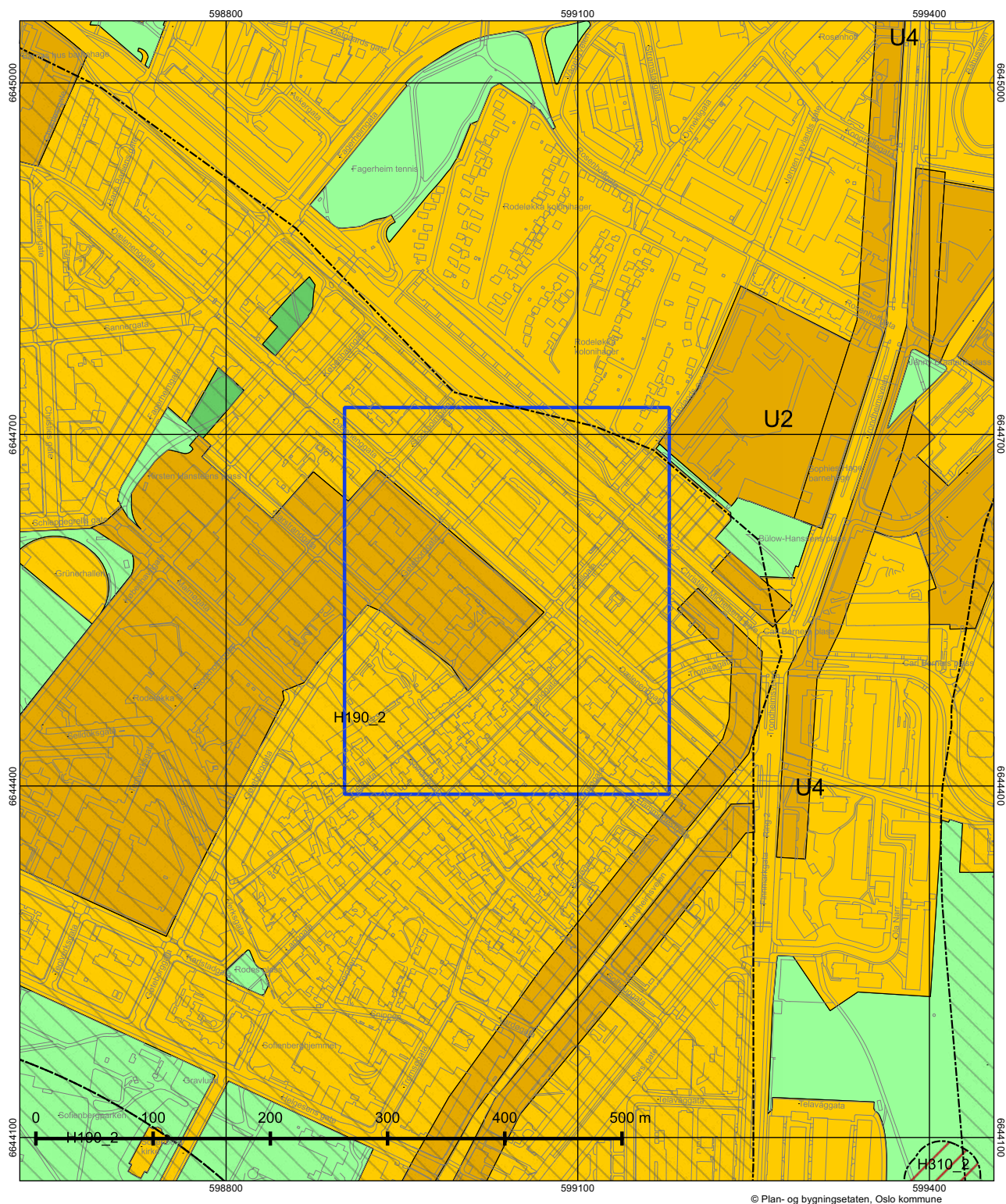
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 28.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnkart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 152306/ 86525782 Adresse: Dæleneggata 20 Gnr/Bnr: 227/572	Deres ref.: Kommentar:	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Oppheving av eiendomsgrense
	72 - Felles lekeareal		Inn-/utkjøring
	73 - Felles gangareal		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	144 - Forr./bolig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	180 - Kolonihage		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formåavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Underjordisk anlegg		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



Oslo

Dato: 28.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152306/86525782

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270698, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter byggningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260022 . Vår ref.: 4481-1-32

Dato: 28.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Meieriet Oslo
Organisasjonsnr: 993812013
Seksjonseier: Idebøen, Thea Sletten
Medeier:
Leilighetsnummer: 32
Adresse: Dælenenggata 20 B, 0567 OSLO
Seksjonsnummer: 32
Gnr. 227
Bnr. 572

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78986730.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte har kjøpt bruksrett til garasjeplass tilhørende nabo-eiendom Kavaleren Sameie. Meieriet Garasjesameie et eget tingsrettslig sameie med gnr 227, bnr 91, seksjons nr. 135. Dersom selger har bruksrett til garasjeplass kan den følge leiligheten ved salg, eller selges separat. Megler må gi beskjed om bruksretten til garasjen skal følge boligen eventuelt om den skal selges separat samtidig som melding av salg av boligen sendes forretningsfører. Ved separat salg av garasjeplass er det forkjøpsrett for seksjonseiere i Meieriet Sameie. Månedlig utgift til garasje kommer i tillegg til felleskostnader for seksjonen. (Garasjen tinglyses som 1/27 av gnr. 227, bnr. 91, snr. 135) Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasjeplass etter gjeldende priser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 436,30,-
Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann	2 280,30	
	156,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	387,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	8 090,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon: 22 86 83 13.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jonathan Gross, e-post: meierietoslo@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4481

Sameiet Meieriet Oslo

Velkommen til årsmøte i Sameiet Meieriet Oslo

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 21. mai kl. 16:00 og lukker 24. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4481>

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.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Meieriet Oslo

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.

Styrets innstilling

Vi foreslår at forretningsfører er møteleder for å sikre at årsmøte blir gjennomført iht. lov og alle formaliteter blir overholdt.

Forslag til vedtak

Ajay Paul Singh er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jonathan Gross er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4481 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jonathan Gross
 - Sissel-Elin Bakkeby
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegard Isaksen	Dælenenggata 20 B
Styremedlem	Rikke Andvik Heimdal	Dælenenggata 20 B
Styremedlem	Bjørn Thomas Olsen	Nils Huus' Gate 23
Varamedlem	Sissel-Elin Bakkeby	Åsaveien 4
Varamedlem	Jonathan Gross	Dælenenggata 20 B

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Meieriet Oslo

Sameiet består av 55 seksjoner.

Sameiet Meieriet Oslo er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993812013, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 572

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

Sameiet Meieriet Oslo har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

Styrets årsberetning

Gjennom 2023 ble det avholdt 4 formelle styremøter, men styret kommuniserer gjennom andre kanaler på ukentlig basis. I en tid preget av høy inflasjon og økte kostnader som direkte treffer sameiet, har styret hatt stort fokus på å opprettholde likviditeten og i stor grad vektlegge kostnader og energibruk i de ulike prosjektene som har pågått i løpet av 2023. Styret kan vise til følgende saker og prosjekter som er behandlet i 2023:

- Utskiftning av utebelysning i alle svalganger til et energibesparende alternativ
- Fulgt opp forsikringssak vedrørende ødelagte varmekabler i trapp til kjeller
- Oppfølging av næringslokalet
- Inngått avtale med utskiftning av inngangsmatter
- Opprettet fast spareavtale i OBOS
- Diverse utbedringer og daglig drift:
 - Oppfølging av beboere og eiere
 - Administrasjon av Vibbo og Facebook-gruppe for sameiet
 - Oppfølging av boder i kjeller ved inn/utflytting
 - Jevnlig bortkjøring av igjensatt avfall
 - Følge opp bestilling av mistede nøkler og kodebrikker

I tillegg til det ovenfornevnte har styret gjennomført en vellykket dugnad hvor godt oppmøte og stort engasjement sørget for vedlikehold av møblement og blomstekasser på takterrasse, samt vårrengjøring av kjeller, svalganger og begge inngangspartiene.

Det er ikke planlagt noe større vedlikeholdsprosjekt i 2024 utenom det som tidligere er opplyst omhandlende utskiftning av avfallscontainere. Det ble gjennomført en ekstraordinær innbetaling januar 2024 med hensikt om å finansiere dette for å unngå belåning. Det er nabosameiet Kavaleren som følger opp dette arbeidet og vi forventer at dette påbegynnes og sluttføres i løpet av 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 årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht. budsjett og det minimale avviket skyldes feilbudsjettering

Driftskostnadene er iht. budsjett. Ingen merkbare avvik enn generelle prisøkninger.

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 arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 308 303.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 159 500 til ordinær drift og vedlikehold. Det er lagt av en buffer for uforutsette hendelser. Det er ikke planlagt noe større vedlikehold i budsjettet.

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 strømtøtten 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 Sameiet Meieriet Oslo.

Lån

Sameiet Meieriet Oslo har ingen lån.

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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Dette er et viktig tiltak for å opprettholde likviditet og få bygd opp en buffer for fremtidig vedlikehold.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET MEIERIET OSLO
ORG.NR. 993 812 013, KUNDENR. 4481

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 615 128	1 514 710	1 663 000	1 830 928
Andre inntekter	3	11 382	34 665	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 626 510	1 549 375	1 663 000	1 830 928
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 956	-6 773	-7 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-109 410	-105 185	-110 000	-116 600
Konsulenthonorar	7	-5 519	-5 205	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-61 472	-90 483	-122 000	-159 500
Forsikringer		-136 900	-112 716	-122 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-447 759	-382 436	-434 000	-492 000
Energi/fyring		-229 198	-264 246	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-300 890	-257 385	-280 000	-312 700
Andre driftskostnader	10	-132 179	-126 316	-135 800	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 544 383	-1 464 845	-1 582 400	-1 739 400
DRIFTSRESULTAT		82 127	84 530	80 600	91 528
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 108	12 396	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 108	12 396	0	0
ÅRSRESULTAT		97 235	96 926	80 600	91 528
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		97 235	96 926		

SAMEIET MEIERIET OSLO
ORG.NR. 993 812 013, KUNDENR. 4481

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 452	2 333
Forskuddsbetalte kostnader		89 544	83 989
Andre kortsiktige fordringer		0	34 570
Driftskonto OBOS-banken		256 937	137 077
Sparekonto OBOS-banken		702	683
SUM OMLØPSMIDLER		349 635	258 652
SUM EIENDELER		349 635	258 652
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	308 303	211 068
SUM EGENKAPITAL		308 303	211 068
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 613	8 337
Leverandørgjeld		30 719	39 247
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 332	47 584
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		349 635	258 652
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.05.2024
 Styret i Sameiet Meieriet Oslo

Vegard Isaksen

Rikke Andvik Heimdal

Bjørn Thomas Olsen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 444 200
Varmtvann	124 992
Seksjonert lokale	37 620
Seksjonert lokale varmtvann	8 316
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 615 128

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av nøkler	1 188
Husleie "søplerommet"	10 194
SUM ANDRE INNETEKTER	11 382

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 956.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-5 519
SUM KONSULENTHONORAR	-5 519

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 079
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 667
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 023
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-10 203
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-61 472

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-246 930
Renovasjonsavgift	-200 829
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-447 759

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-48 138
Vakthold	-27 235
Renhold ved firmaer	-52 740
Andre fremmede tjenester	-866
Bank- og kortgebyr	-3 200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-132 179

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 204
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	135
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 993
Andre renteinntekter	757
SUM FINANSINNTEKTER	15 108

NOTE: 12

**EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV
EGENKAPITAL**

	2023	2022
Andel bolig	160 434	78 039
Andel næring	147 869	133 029
SUM EGENKAPITAL	308 303	211 068

Det er en internfordeling grunnet avdelingsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Meieriet Oslo

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Meieriet Oslo som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 13. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78986730. 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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 4481 Selskapsnavn: Sameiet Meieriet Oslo

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

Ajay Paul Singh er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Jonathan Gross er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jonathan Gross

☐ Sissel-Elin Bakkeby



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.

Vedtekter for Sameiet Meieriet, Oslo

Endret i ordinært årsmøte 13.06.2022

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Meieriet, Oslo. Sameiet har forretningskontor i Oslo, og består av en næringsseksjon i 1. etasje (snr. 1), og 54 boligseksjoner fra I. til 5. etasje (snr. 2-55). Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 227, bnr. 572 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt, generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

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.

§ 3

Fellesutgifter

Fellesutgifter er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjonen og fellesarealer som naturlig sokner til denne. "Boligdelen" er definert slik: Boligseksjonene og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

3.1. Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i næringsdelen.

- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen.

3.2. Eier av boligseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder alle heiser og inngangsdører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier og trappoppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealer i boligdelen.
- Påkostninger, drift- og vedlikeholdsandel av det fellesareal som utgjør sportsboder for boligseksjonene i kjeller.
- Vedlikehold og drift av balkonger og takterrasse med tilhørende konstruksjoner.

3.3 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Honorar til tillitsvalgte i sameiet.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1. og 3.2., herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr, og inngangsdører. Den

utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulde tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som — dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp — svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen; og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

§ 5

Registrering av sameiere

Salg eller utleie, må av selger (og utleier) / kjøper (og leietaker) varsles til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Ett styremedlem bør representere næringsseksjonen. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiemøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år.

§ 7

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 sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når de tre medlemmene er til stede evt. representert ved varamedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameleis navn. Styret kan gi procura,

§ 8

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, 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 tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) 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 felleskostnadene.

§ 11

Om sameiermøtet

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøk. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal rundes møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne

valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 13

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

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 ei: mottatt.

§ 14

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 sameieis styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 15

Erstatning

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameieis forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig 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 som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Eier av næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp skal plassering og utseende godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 3 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent. Næringsseksjonen har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og sameiermøte.

§ 17

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av *de* avgitte stemmer. § 4, § 5, og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende 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.

§ 19

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og parkering

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiennner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller armen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonen har rett til bruk av utomhusarealene tillagt seksjonen som tilleggsdel innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Det samme gjelder eksponering utenfor inngangspartiene, så fremt det skjer på en slik måte at atkomsten til boligseksjonene ikke hindres.

Alle eiere av boligseksjoner og som bor I Dælenenggata 20 B har rett til å leie inntil 27 parkeringsplasser I garasjeanlegget under Sameiet Kavaleren på markedsmessige vilkår.

Tilsvarende har disse også forkjøpsrett ved salg av parkeringsplasser. De nærmere vilkår fremgår av vedtektene til Garasjesameiet Meieriet Oslo, som ikke kan endres uten etter samtykke fra Sameiet Meieriet Oslo.

§ 20

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

I medhold av ESL § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten til områder som ikke er utskilt som tilleggsdel til seksjoner i sameiet, opphører, når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemotet.

Vedtekter for Meieriet Oslo Garasjesameie

Vedtatt, den 27.04.2017.
Endret i ordinært årsmøte 17.06.2021

§ 1. Navn

Sameiets navn er Meieriet Oslo Garasjesameie.

§ 2. Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter gnr. 227, bnr. 91 snr. 135 i Oslo kommune, i Eierseksjonssameiet Kavaleren, heretter kalt «Eiendommen».

Eiendommen er en garasjeseksjon med i alt 27 biloppstillingsplasser.

Det er i alt 27 ideelle eierandeler. Hver eierandel gir eksklusiv bruksrett til &I biloppstillingsplass.

§ 3. Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte Eiendommen til beste for sameierne, innenfor rammene av disse vedtektene, lov om sameie og Eierseksjonssameiet Kavaleren sine vedtekter.

§ 4. Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier disponerer eksklusiv &I biloppstillingsplass for hver andel han eier. Biloppstillingsplassene er fysisk oppmerket ihht de krav som Oslo kommune/Kartverket stiller.

Sameierne til boligseksjonene i Sameiet Meieriet Oslo, gnr. 227 bnr. 572 har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til 27 biloppstillingsplasser på Eiendommen.

Sameier som ikke selv bor i Sameiet Meieriet Oslo og benytter biloppstillingsplassen, eller leier ut til beboer i Sameiet Meieriet Oslo, er forpliktet til å tilby biloppstillingsplassen til beboere i Sameiet Meieriet Oslo innenfor rimelig tid og på ordinære markedsvilkår, dersom dette kreves.

Eiendommen skal utelukkende benyttes til parkering av motorvogn, og kan ikke benyttes til andre formål, herunder oppbevaring av løsøre. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Eiendommen. Sameierne er forpliktet til å følge de ordensregler som til enhver tid gjelder for garasjeanlegget.

Eiere eller brukere av Eiendommen, som ikke bor i Kavaleren Eierseksjonssameie, får ikke adgang til boligdelen av bygningen, med unntak ved rømming. Eiere og brukere av Eiendommen har også adgang til biloppstillingsplassene via trappetårn på tunet. Ved dokumentert behov, skal eier/leier av Eiendommen få benytte heis i oppgangen nærmest Sameiet Meieriet Oslo.

Sameierne har grunnbokshjemmel til en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken. Eierandelen kan ikke pantsettes. Innenfor rammene av disse vedtektene kan eierandelene fritt omsettes. Dog har sameierne i Sameiet Meieriet Oslo forkjøpsrett. Salg, eller melding om forhåndstilbud, meddeles Sameiet Meieriet Oslo. Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 14 dager fra når meddelelsen ble mottatt.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel og kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Ethvert salg skal meldes skriftlig til sameiets styre eller den styret utpeker, med opplysninger om hvem som er ny eier, dennes adresse, personalia og kontaktinformasjon.

Feilparkerte kjøretøy kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning.

Ved varslet arbeid i garasjeanlegg, må alle kjøretøy være fjernet innen varslet frist. Eier av p-plass er ansvarlig for at dette blir gjort. Kjøretøy som ikke er fjernet når arbeid skal starte, kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning dersom varselet er gitt med minimum 1 ukes frist. Eventuelt gebyr ilegges eier av p-plass.

Disse bestemmelsene kan ikke endres uten etter samtykke fra Sameiet Meieriet Oslo.

§ 5. Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslag, tale og stemmerett. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret sørger for innkalling til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

§ 6. Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene, eller lov om sameige, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet ette sameiebrøker er avgitt for.

§ 7. Styre

Sameiet skal ha et styre på 1-3 medlemmer, som velges av sameiermøtet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender, herunder sørge for at beboere i Sameiet Meieriet Oslo får benyttet sin fortrinnsrett til leie av biloppstillingsplasser. Styret kan engasjere ekstern bistand. Styret fordeler biloppstillingsplassene på de enkelte sameierne.

Styret skal utnevne ansvarlig kontaktperson overfor styrene i Eierseksjonssameiet Kavaleren og Sameiet Meieriet Oslo og forsikre seg om at denne er kjent for de to sameiene. Med mindre sameiermøtet utpeker en annen, er kontaktpersonen også sameiets representant i sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Kavaleren.

Styret søker sameiet registrert i Enhetsregisteret og at opplysningene til enhver tid ajourføres.

Styret er vedtaksført når mer en halvparten av styremedlemmene er til stede. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Ved enestyre forpliktes sameiet ved styreleders underskrift. Består styret av mer enn 1 medlem, forpliktes sameiet ved underskrift av styreleders og ett styremedlems underskrift.

§ 8. Kostnadsfordeling

Kostnader med eiendommen som ikke er særskilt knyttet til en sameieandel, jf pkt. 2, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 9. Betaling av felleskostnader/regnskap

Styret kan kreve at den enkelte sameier skal innbetale månedlige akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Styret kan bestemme at betalingen skal skje direkte til Eierseksjonssameiet Kavaleren. Dersom sameiet har inntekter/utgifter, skal styret sørge for forsvarlig regnskapsføring.

Vedlegg: Vedtekter for Eierseksjonssameiet Kavaleren

Tinglyst erklæring

**VEDTEKTER
for
Sameiet Kavaleren**

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Sist endret på årsmøte 08.04.2021

§ 1

Eiendommen - formål

Sameiet Kavaleren er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 227, bnr. 91 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 27 februar 2017 med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 134 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 2 næringsseksjoner for parkering. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. For boligseksjonene bygger sameiebrøkene hoveddelens bruksareal, eksklusive balkonger, markterrasser og evt. tilleggsareal i grunn. For næringsseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler.

Dælenenggaten 20, gnr. 227 bnr. 572 skal ha bruksrett til 27 plasser til biloppstilling på Fjellgata 30, gnr. 227 bnr. 91 snr. 135, samt bruksrett til kjørbær atkomstvei frem til disse i henhold til tinglyst erklæring av 27.05.2008. Eiere og brukere av snr. 135 får også adkomst til biloppstillingsplassene via trappetårn på tunet. Ved dokumentert behov, skal eier/leier av p-plass få benytte heis i oppgang. Biloppstillingsplassene er samlet i seksjon nr. 135 (næring). Parkeringsplassene blir fysisk oppmerket iht. de krav som Oslo kommune/Kartverket stiller.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenheterne, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie, unntatt næringsseksjon nr. 135, jf. § 22. Overføring av eierrett kan dog ikke skje til juridiske personer. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker før overtakelse/innflytting.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jf. eierseksjonsloven § 24 (7).

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Parkering av alle typer kjøretøy er forbudt utenom oppmerkede plasser, med unntak for av- og pålessing. Feilparkerte kjøretøy kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning uten videre varsel.

§ 5

Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Eierne av seksjonene er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom, som måtte oppstå i ettertid som følge av arbeider på fasade. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Alt arbeid, også i egen seksjon, som krever samsvarserklæring i henhold til regler og forskrifter, skal utføres av autoriserte fagfolk. Samsvarserklæring, der det er aktuelt, må kunne fremvises på forespørsel.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, 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.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

7.1 Generelt

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av årsmøtet.

7.2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr. 135 og 136

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i to næringsseksjoner nr. 135 og 136. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 135, 136 og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon 135 og 136 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- a) Kostnader i forbindelse med innkjøringen fra Gøteborggata og frem til garasjeport.
- b) Garasjeportanlegget og dets styring.
- c) Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- d) Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- e) Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- f) Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- g) Nødvendige forsikringer.
- h) Vedlikeholdskostnader for bruk av trappetårn

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

Næringsseksjonene skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. § 20 og 21.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av mark og takterrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet, og kontakte eget forsikringselskap/skadedyrsfirma for iverksettelse av tiltak.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det evt. er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av takterrasser, balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dersom det oppstår skader på fellesareal i forbindelse med innbrudd, hæververk o.l. på en leilighet, skal skaden først søkes dekket på seksjonseierens egen forsikring. Dersom sameiets forsikring benyttes, skal seksjonseieren som hovedregel selv dekke egenandelen.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsarealer slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, jf. eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som i eierseksjonsloven §§ 35 og 36.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, nestleder og ett til tre medlemmer, samt ett eller flere varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

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.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13

Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter tredje ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet, jf. tredje ledd første punktum.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

Eierne av snr 135 og 136 må peke ut en representant eller fullmektig som møter på vegne av seksjonen/e.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14

Årsmøtets vedtak

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme, næringsseksjon 135 har 1 stemme og næringsseksjon 136 har 4 stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for å kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.
- Oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Snr 135 og 136 har kun stemmerett i saker som direkte angår parkeringskjelleren. Stemmene for seksjonene 135 og 136 skal avgis samlet av den eller de eierne av seksjonene har utpekt som sin/e fullmektig/er eller representant/er, jf. § 13, 9. ledd.

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

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

§ 15

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§ 16

Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 20

Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr. 135 og 136

Parkeringskjeller består av 121 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som for seksjonseiere i Sameiet Kavaleren utgjør 1/94 av snr. 136 og for seksjonseiere i Sameiet Meieriet Oslo utgjør 1/27 av seksjonsnummer 135.

Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller nødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

§ 21

Spesielle bestemmelser vedr. næringsseksjon nr. 136

For næringsseksjon nr. 136, Kavaleren Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Sameiet Kavaleren skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 136, med mindre Kavaleren Garasjesameie velger sitt eget styre.

§ 22

Spesielle bestemmelser vedr. næringsseksjon nr. 135

For næringsseksjon nr. 135, Meieriet Oslo Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Sameiet Kavaleren skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 135, med mindre Meieriet Oslo Garasjesameie velger sitt eget styre.

Eiere og brukere av snr. 135 som ikke bor i Sameiet Kavaleren, har ikke adgang til boligdelen av bygningen (etasjene over garasjekjeller, bodarealene, trapperom og øvrige tekniske rom), med unntak ved rømming.

§ 23

Bestemmelser vedr. kameraovervåkning

Som et sikkerhetstiltak for å skape trygghet, ble det i ekstraordinært årsmøte 04.12.2018 vedtatt å installere kameraovervåking i de 4 inngangspartiene samt i inngangsområdet ved garasjeport og inngang til sykkelparkeringen. Dette er gjort i overensstemmelse med regler og forskrifter for slike installasjoner, og driftes av tredjepart iht. til disse.

ooOoo



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

TINGLYST
DAGBOKNR.: 832207
14 OKT. 2008
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 200704224-7

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 227/91, 572

- 1. ATKOMSTVEI:**
Gnr. 227 bnr. 91 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei fra Fjellgata, inkludert manøvreringsareal, over gnr. 227 bnr. 572 som vist med grønn farge på kart.
- 2. BILOPPSTILLINGSPLASS:**
Gnr. 227 bnr. 572 skal ha bruksrett til 27 plasser til biloppstilling på gnr. 227 bnr. 91 samt bruksrett til kjørbare atkomstvei frem til disse.
- 3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:**
Gnr. 227 bnr. 91 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 227 bnr. 572 for reparasjon og vedlikehold av eksisterende bygning beliggende ved avkjørselen fra Fjellgata.
- 4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:**
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 227 bnr. 91 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 227 bnr. 572 (grunneier) frem til hovedledninger i Dølenenggata.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
227	91, 572

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

Anne Lise Branthén
ANNE LISE BRANTHÉN

Kari Engedal
KARI ENGEDAL

Ole M. Branthén
OLE M. BRANTHÉN

For eiend. 227/91, 572:

Sted

Dato

Dølenenggaten 20 AS
Hjemmelshaver

Org.nr.
9 siffer

TINGLYST
DAGBOKNR.: 832207
14 OKT. 2008
STATENS KARTVERK

Beate Eide
Beate Eide

AVTALE OM UTEOMRÅDE MELLOM

SAMEIET MEIERIET OSLO (SM), org.nr.: 993 812 013, GBnr. 227/572

OG

FJELLGATA 30 KS (F30), org.nr.: 997 485 009, GBnr. 227/91

I forbindelse med at Fjellgata 30 bygges ut med boliger, har F30 og SM avtalt følgende:

Uteområdet opparbeides slik som på vedlagte utomhusplan med nedgravde søppelbrønner på SM sin eiendom. Søppelbrønnene bekostes av F30, men skal fritt kunne brukes av begge eiendommer. F30 tar seg av det praktiske med driften av anlegget, drifts- og tømmekostnader forbundet med søppelbrønnene deles mellom eiendommene i forholdet 54/189-deler på SM og 135/189-deler på sameiet i Fjellgata 30 (us). Renovasjonen gjelder til boligene og ikke til næringsseksjonen i Dælenenga 20A.

Uteområdet for øvrig opparbeides slik planen viser med oppstillingsplass for brannbil som betjener begge eiendommer.

F30 får fri tilgang til det aktuelle uteområdet som tilhører D20 i anleggstiden.

F30 drifter hele uteområdet inkludert den aktuelle tomtestripen. Driftskostnadene fordeles etter areal med 399/5357 på SM og 4958/5357 på F30. Det er intensjonen at hele uteområdet skal fremstå som samlet og gi rett til felles bruk, men F30 og SM har likevel innen avtalens rammer full råderett over egen grunn som før.

Denne avtalen tinglyses på GBnr. 227/91 og 227/572

Oslo, den



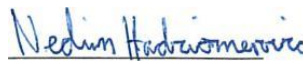
Hilde Vatne
Fjellgata 30 KS



Ch tian Due
Fjellgata 30 KS



Jonathan Gross
Sameiet Meieriet Oslo



Nedim Hadziomerovic
Sameiet Meieriet Oslo

Vedlegg: Utomhusplan L-01.H01 rev F.

JM Norge AS	Process	Document name D20_Avtale om uteomradene - utkast 1 rev (3)				
	Original date 2015-06-24	Proj no/Cost centre p.110460	User Ørjan Jacobsen	Modified 2015-08-26	Version 0.6	Page 1 (1)

Copyright 2015 G JM AB



VEDTEKTER
for
Sameiet Kavaleren

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Sist endret på årsmøte 08.04.2021

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Kavaleren er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 227, bnr. 91 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 27 februar 2017 med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 134 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 2 næringsseksjoner for parkering. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. For boligseksjonene bygger sameiebrøkene hoveddelens bruksareal, eksklusive balkonger, markterrasser og evt. tilleggsareal i grunn. For næringsseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler.

Dælenenggaten 20, gnr. 227 bnr. 572 skal ha bruksrett til 27 plasser til biloppstilling på Fjellgata 30, gnr. 227 bnr. 91 snr. 135, samt bruksrett til kjørbare atkomstveier frem til disse i henhold til tinglyst erklæring av 27.05.2008. Eiere og brukere av snr. 135 får også adkomst til biloppstillingsplassene via trappetårn på tunet. Ved dokumentert behov, skal eier/leier av p-plass få benytte heis i oppgang. Biloppstillingsplassene er samlet i seksjon nr. 135 (næring). Parkeringsplassene blir fysisk oppmerket iht. de krav som Oslo kommune/Kartverket stiller.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenheterne, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie, unntatt næringsseksjon nr. 135, jf. § 22. Overføring av eierrett kan dog ikke skje til juridiske personer. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker før overtakelse/innflytting.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jf. eierseksjonsloven § 24 (7).

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Parkering av alle typer kjøretøy er forbudt utenom oppmerkede plasser, med unntak for av- og pålessing. Feilparkerte kjøretøy kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning uten videre varsel.

§ 5

Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Eierne av seksjonene er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom, som måtte oppstå i ettertid som følge av arbeider på fasade. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Alt arbeid, også i egen seksjon, som krever samsvarserklæring i henhold til regler og forskrifter, skal utføres av autoriserte fagfolk. Samsvarserklæring, der det er aktuelt, må kunne fremvises på forespørsel.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, 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.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

7.1 Generelt

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av årsmøtet.

7.2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr. 135 og 136

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i to næringsseksjoner nr. 135 og 136. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 135, 136 og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon 135 og 136 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- a) Kostnader i forbindelse med innkjøringen fra Gøteborggata og frem til garasjeport.
- b) Garasjeportanlegget og dets styring.
- c) Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- d) Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- e) Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- f) Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- g) Nødvendige forsikringer.
- h) Vedlikeholdskostnader for bruk av trappetårn

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

Næringsseksjonene skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsføring og innkreving, jf. § 20 og 21.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av mark og takterrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet, og kontakte eget forsikringsselskap/skadedyrsfirma for iverksettelse av tiltak.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det evt. er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av takterrasser, balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dersom det oppstår skader på fellesareal i forbindelse med innbrudd, hærverk o.l. på en leilighet, skal skaden først søkes dekket på seksjonseierens egen forsikring. Dersom sameiets forsikring benyttes, skal seksjonseieren som hovedregel selv dekke egenandelen.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsarealer slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet kan kreve erstatning/gebyr/meromkostninger ved for eksempel vektorutrykning, brannalarmutløsning eller forsøpling.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, jf. eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som i eierseksjonsloven §§ 35 og 36.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, nestleder og ett til tre medlemmer, samt ett eller flere varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

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.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13

Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte alltid behandle:

- styrets årsberetning

- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter tredje ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet, jf. tredje ledd første punktum.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

Eierne av snr 135 og 136 må peke ut en representant eller fullmektig som møter på vegne av seksjonen/e.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14

Årsmøtets vedtak

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme, næringsseksjon 135 har 1 stemme og næringsseksjon 136 har 4 stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for å kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.
- Oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Snr 135 og 136 har kun stemmerett i saker som direkte angår parkeringskjelleren. Stemmene for seksjonene 135 og 136 skal avgis samlet av den eller de eierne av seksjonene har utpekt som sin/e fullmektig/er eller representant/er, jf. § 13, 9. ledd.

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

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

§ 15

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§ 16

Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 20

Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr. 135 og 136

Parkeringskjeller består av 121 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som for seksjonseiere i Sameiet Kavaleren utgjør 1/94 av snr. 136 og for seksjonseiere i Sameiet Meieriet Oslo utgjør 1/27 av seksjonsnummer 135.

Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

§ 21

Spesielle bestemmelser vedr. næringsseksjon nr. 136

For næringsseksjon nr. 136, Kavaleren Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Sameiet Kavaleren skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 136, med mindre Kavaleren Garasjesameie velger sitt eget styre.

§ 22

Spesielle bestemmelser vedr. næringsseksjon nr. 135

For næringsseksjon nr. 135, Meieriet Oslo Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Sameiet Kavaleren skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 135, med mindre Meieriet Oslo Garasjesameie velger sitt eget styre.

Eiere og brukere av snr. 135 som ikke bor i Sameiet Kavaleren, har ikke adgang til boligdelen av bygningen (etasjene over garasjekjeller, bodarealene, trapperom og øvrige tekniske rom), med unntak ved rømming.

§ 23

Bestemmelser vedr. kameraovervåkning

Som et sikkerhetstiltak for å skape trygghet, ble det i ekstraordinært årsmøte 04.12.2018 vedtatt å installere kameraovervåking i de 4 inngangspartiene samt i inngangsområdet ved garasjeport og inngang til sykkelparkeringen. Dette er gjort i overensstemmelse med regler og forskrifter for slike installasjoner, og driftes av tredjepart iht. til disse.

ooOoo

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

Kavaleren Garasjesameie

Fastsatt av utbygger JM Norge AS i forbindelse med første gangs salg av p-plasser.
Sist endret i årsmøtet 08.04.2021

Gnr. 227, bnr. 91, snr. 136, i Oslo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Kavaleren Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen Gnr. 227, bnr. 91, snr. 136, i Oslo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i Sameiet Kavaleren.

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

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/94.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 136, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Feilparkerte kjøretøy kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning.

Ved varslet arbeid i garasjeanlegg, må alle kjøretøy være fjernet innen varslet frist. Eier av p-plass er ansvarlig for at dette blir gjort. Kjøretøy som ikke er fjernet når arbeid skal starte, kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning dersom varselet er gitt med minimum 1 ukes frist. Eventuelt gebyr ilegges eier av p-plass.

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

Alle sameiere i snr. 136 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Kavaleren sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

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

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

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

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

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

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk.

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

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

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon, ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Sameiet Kavaleren.

7.2 Utleie av p-plass

Plassene kan leies ut, men boligseksjonseierne i sameiet skal ha fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår.

7.3 Strøm

Eiere av parkeringsplass med el-billader, belastes forbruk etter retningslinjer fastsatt av styret i Sameiet Kavaleren.

7.4 Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

§ 9

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

§ 10

Styret

Styret i Sameiet Kavaleren skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 136 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Sameiet Kavaleren.

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegerer til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Sameiet Kavaleren kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

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

§ 14

Felleskostnader og regnskap

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

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 19,
- b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
- c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.
- d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- f) renhold av fellesarealer
- g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også § 7 og § 21 i vedtektene for Sameiet Kavaleren. Sameiet Kavaleren skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr. 136) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr. 136).

Kavaleren Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Kavaleren.

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

§ 15
Ansvar utad

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

ooOoo

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

Kavaleren Garasjesameie

Fastsatt av utbygger JM Norge AS i forbindelse med første gangs salg av p-plasser.
Sist endret i årsmøtet 08.04.2021

Gnr. 227, bnr. 91, snr. 136, i Oslo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Kavaleren Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen Gnr. 227, bnr. 91, snr. 136, i Oslo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i Sameiet Kavaleren.

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

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/94.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 136, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Feilparkerte kjøretøy kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning.

Ved varslet arbeid i garasjeanlegg, må alle kjøretøy være fjernet innen varslet frist. Eier av p-plass er ansvarlig for at dette blir gjort. Kjøretøy som ikke er fjernet når arbeid skal starte, kan ilegges gebyr og/eller fjernes for eiers regning dersom varselet er gitt med minimum 1 ukes frist. Eventuelt gebyr ilegges eier av p-plass.

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

Alle sameiere i snr. 136 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Kavaleren sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

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

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

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

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

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

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk.

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

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

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon, ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Sameiet Kavaleren.

7.2 Utleie av p-plass

Plassene kan leies ut, men boligseksjonseierne i sameiet skal ha fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår.

7.3 Strøm

Eiere av parkeringsplass med el-billader, belastes forbruk etter retningslinjer fastsatt av styret i Sameiet Kavaleren.

7.4 Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

§ 9

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

§ 10

Styret

Styret i Sameiet Kavaleren skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 136 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Sameiet Kavaleren.

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegerer til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Sameiet Kavaleren kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

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

§ 14

Felleskostnader og regnskap

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

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 19,
- b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
- c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.
- d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- f) renhold av fellesarealer
- g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også § 7 og § 21 i vedtektene for Sameiet Kavaleren. Sameiet Kavaleren skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr. 136) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr. 136).

Kavaleren Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Kavaleren.

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

§ 15
Ansvar utad

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

ooOoo

HUSORDENSREGLERFOR SAMEIET "MEIERIET, DÆLENENGGATEN 20 A OG B", OSLO

Vedtatt på sameiermøte 28.april 2009

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre seksjonseiere og beboere av seksjonene i sameiet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Husordensregler kan vedtas endret på sameiermøte med simpelt flertall av de fremmøtte.

§ 2. GENERELT

Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§3. RO

Seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00.

Bruk av vaskemaskin, tørketrommel eller oppvaskmaskin er ikke tillatt i den ovennevnte tidsperiode.

Skal man holde selskap eller fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom seksjonene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00 til 08.00 på hverdager og kl. 20.00 til 12.00 på søn- og helligdager. Skal det foregå støyende arbeid utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Arbeider som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhånds-godkjennes av styret. Eventuell nektelse fra styret kan kun skje med saklig grunn.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon eller sjenanse for andre er ikke tillatt. Enhver form for musikkøvelser må av hensyn til de øvrige ikke finne sted mellom kl. 20.00 til 07.00 på hverdager og heller ikke i helger og på helligdager.

§ 4. **FELLESAREALER**

Innendørs fellesarealer og svalganger skal være rene og ryddige. Alle beboere må sørge for at aviser og reklame ikke blir liggende utenfor døren til leiligheten. Det er i alle etasjer satt opp egne søplekasser som skal benyttes til den reklame/aviser beboeren ikke ønsker. Foruten hjelpemidler for bevegelseshemmede, som f.eks rullestol og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i inngangspartiet, svalganger eller i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer innendørs.

Ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer, møbler og liknende skal ikke oppbevares i fellesrom, men inne i den enkeltes seksjon eller kjellerbod.

I kjeller er det kun anledning til å lagre sykler og barnevogner på arealet som er satt av til fellesbruk

Møbler og annet som hensettes i fellesarealer vil bli besørget kastet av styret uten varsel.

All montering av utstyr som berører husets fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, skillevegger, parabolantennener, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører og fellesrom skal alltid være låst.

§ 5. **SKILTING/NØKLER**

Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos styret eller den styret utpeker og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av en seksjon plikter seksjonseier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entredør skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler til fellesdører må gjøres av seksjonseier via styret eller den styret utpeker til dette. Kostnader vedrørende bestilling faktureres eier direkte.

§ 6. **SØPPEL**

Hensetting av avfall og søppel i fellesarealer er ikke tillatt.

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne i søppelrommet.

Renovasjonsarbeiderne tar kun med seg avfall som er lagt i disse.

Brannfarlig avfall, hensatte møbler og annet søppel som renovasjonsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver seksjonseier eller leietaker selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne. Pappkartonger slås flate eller rives opp før de legges i containeren.

Enhver beboer må sørge for å holde det ryddig utenfor egen dør.

§7. BALKONGER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på terrassen som kan virke skjemmende og kan være til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er ikke tillatt da røyken fra slike kan være plagsom for naboer.

§ 8. FELLESAREALER / GRILLING

Ved benyttelse av fellesarealer ute, felles takterrasse, skal alle ta hensyn til andre beboere og naboeiendommer. Enhver må ha et moderat støynivå og selv rydde etter seg.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på fellesarealer.

§ 9. DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt. I spesielle tilfeller kan styret gi samtykke til dyrehold så lenge dette ikke er til plage for andre beboere eller seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby hold av dette dyret hvis det godtgjøres at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen.

Hunder må føres i bånd på fellesarealet, så vel ute som inne.

§ 10. UMLEIE OG EIERSKIFTER

Eierskifter må meldes skriftlig til forretningsfører med kopi til styret. Eventuelt utleie meldes skriftlig kun til styret.

§11. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig i form av oppslag eller brev.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET MEIERIET OSLO

Organisasjonsnummer: 993812013

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 09:00 til 24. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Vi foreslår at forretningsfører er møteleder for effektiv gjennomføring av årsmøte.

Forslag til vedtak:

Ajay Paul Singh er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Jonathan Gross er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Jonathan Gross (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jonathan Gross

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Khavit Krasniqi (6 stemmer)

Bjørn Thomas Olsen (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Khavit Krasniqi

Bjørn Thomas Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

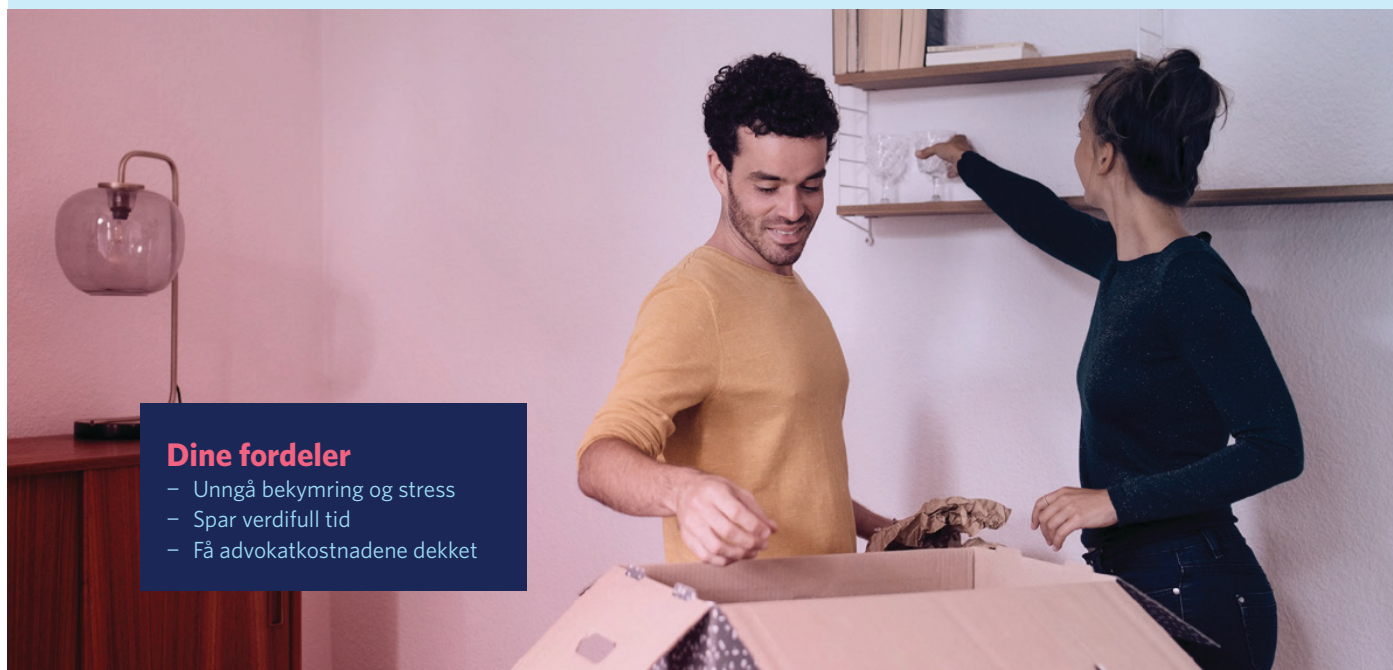
Sissel Bakkeby (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sissel Bakkeby

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no
+47 463 64 086

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING