

aktiv.





Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Nils-Erling Bleikvassli

Mobil 977 93 481

E-post nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 750 000,-
Omkostn.: Kr 145 100,-
Total ink omk.: Kr 5 895 100,-
Felleskostn.: Kr 3 695,-
Selger: Kate Wing Nguyen Hoang
Long Van Bui

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 66/71 kvm
Tomtstr.: 12138.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 123, bnr. 684
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1204250040

Gjennomgående 3-roms selveier fra 2018 med heis og sydvestvendt balkong! Fjernvarme og lave

Meget pen og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med moderne standard fra 2018. Her bor man sentralt på Økern, et område i sterk vekst, i kort gangavstand til T-bane, dagligvare, barneskole og idrettsanlegg. Leiligheten ligger i en høy 1. etasje, oppleves som 2. etasje da blokken også har leiligheter på bakkeplan. Stuen har utgang til en overbygd sydvestvendt balkong som ble beiset i 2022.

Veggene er malt i 2020, og leiligheten oppvarmes via vannbåren varme. Stuen er åpen og luftig med store vinduer og ekstra takhøyde, mens kjøkkenet har god skaplass og dels integrerte hvitevarer. På et flislagt bad/vaskerom er det varmekabler og vegghengt toalett, og leiligheten har to delikate soverom, inkludert et stort hovedsoverom med eget walk-in closet



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Egenerklæring | 38 |
| Nabolagsprofil | 43 |
| Budskjema | 82 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

1. etasje

BRA-i: 66 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12138.5 m²

Tomtebeskrivelse

Flott fellesområder, opparbeidet med benker, grøntarealer, pergola, gangveier og lekeapparater til glede for de minste.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt, skjermet og attraktivt boligområde på Økern i Oslo. Herfra har man nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Området er i sterk vekst og det ligger store fremtidsplaner for bydelen. Økern Portal åpnet for noen år siden og underbygger at Oslo kommune har pekt ut Økern som et av de viktigste satsingsområdene.

Økern Portal har 80 000 kvadratmeter med kontorlokaler, restauranter, butikker og hotell, som er med på å gjøre Økern til et levende byområde med kulturtilbud, næringsdrift og møteplasser. En gå- eller løpetur på Nord-Europas største takpark anbefales! Rett sør for Nybyen Økern, på den store grusplassen, har Oslo kommune vedtatt bygging av Økern Torg.

Her kommer det store grøntområder og park, barnehage, ungdomsskole, kaféer og restauranter og nybygg med mer. Dette blir et enormt løft for bydelen og vil øke attraktiviteten for området betydelig. Byggearbeidene for en ny flerbrukshall og aktivitetspark har startet. Etter planen skal anlegget stå ferdig tidlig i 2025.

Dagens flerbrukshall fjernes og hele området vil bli grønt og levende med et rikt aktivitetstilbud. Hasle-Løren IL er en aktiv klubb med tilbud innenfor fotball, ishockey, ski, innebandy, håndball, sykling og multisport. Løren Idrettspark er nærmeste nabo til sameiet, og består av kunstgressbaner, klubbhus, Løren ishall og Lørenhallen. Sistnevnte benyttes i all hovedsak til håndball og innebandy.

Bjerkedalen park ligger i gangavstand fra leiligheten, og byr på fine promenader, paviljong, sandstrand og dam. I tillegg har man gangavstand til Sinsen Hageby og Valle Hovin. Valle Hovin og Valhall Arena er kjent for sine allsidige idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Her finner du Hovindammen, en liten idyll med omkringliggende gangstier, sittebenker og grønne lunger. I januar 2025 åpnet det nye Tøyenbadet, som er byens største badeanlegg.

Badet inneholder et innendørsbad med fire basseng, utendørs badeanlegg, sklier, stupetårn og kafeteria. I Tøyenparken finner du fine akebakker vinterstid, og midt i parken ligger Løkka Bellevue, som i dag er barnehage. I sydenden ligger Caltexløkka ballbaner, og hvert år i august arrangeres Øyafestivalen her og byr på et rikt utvalg av konserter, samt et yrende folkeliv. Fra Tøyen er det kort vei til Middelalderparken med vannspeilet og enkel tilgang til Operaen.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Rema 1000, hvor førstnevnte nås etter ca. 7 min til fots. Økern Portal har hotell, butikker og restauranter. Det er kort vei til Meny på Løren torg, et hyggelig nærsenter med apotek, kafé og velværetilbud. Løren har også flere trivelige handlegater, og det er kort vei til Brobekk med Haraldrud gjenbruksstasjon.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. 3 minutters gange til Refstad barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 23 min til Frydenberg ungdomsskole. Rett nord for Nybyen Økern bygges det ny skole. Dette vil øke områdets attraktivitet og det vil bli grønt og fint i området rundt skolen. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Bjerke og Kuben videregående, samt et godt utvalg av barnehager. Nybyen er nærmeste barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og T-bane. Nærmeste holdeplass er Lundliveien, som ligger ca. 6 min unna. Det er ca. 12 minutters gange til Økern T-banestasjon hvor T-banen tar deg til Oslo S på 10 min. Med bil tar det ca. 6 min til Sinsen, 7 min til Storo Storsenter, 14 min til Oslo S og 40 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt teknet med papp. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Parkettgulv ar noe bruksslitasje.
- Fordelingsskap i tak på bad er ikke inspisert da det ikke var nøkkel på befaringsdag.
- Det foreligger ikke elk kontroll som er nyere enn 5 år.

For mer detaljert beskrivelse se tilstandsrapport datert 20.02.2025 utarbeidet av takstmann Jo Henrik Stigen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner?

- Ja, kun av faglært.

Programmering av kald/varmtvannsmålere våren 2023 utført av Teckem

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beiset balkong 2022

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

- Ja

Felleskostnader (ikke fellesgjeld) øker 10% med virkning fra 1. April 2025

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

- Ja

I sameiet i Nord (Ikke vårt sameiet som er i Sør) Men ble utbedret i mars 2023

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Kort fortalt

- Pen 3-roms selveierleilighet
- Høy 1. etasje, oppleves som 2.
- Heisadkomst til alle etasjeplan.
- Sentralt, men skjermet område.
- Overbygd balkong på ca. 7 kvm.
- Balkongen ble sist beiset i 2022.
- Leiligheten har et fint parkettgulv.
- Oppvarmes via vannbåren varme.
- Åpen, sosial stue-/kjøkkenløsning.
- Hvitt kjøkken med god skaplass.
- Platetopp og stekeovn integrert.
- Luftig stue med ekstra takhøyde.
- Helfliset bad med varmekabler.
- Dusjhjørne og vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin etablert.
- To soverom, ett med walk-in closet.
- Ekstra lagring i disponibel kjellerbod.
- Balansert ventilasjon i leiligheten.

Standard

Entré

Velkommen inn i en funksjonell leilighet fra 2018, utmerket for både nyetablerte og deg som ønsker å bytte ut huset med noe lettere. Leiligheten ligger i første etasje og har enkel adkomst via en felles oppgang med heis. Vel inne er entreen malt i hvitt og sort, og her passer det fint å innrede med knagger og skohyller. Entreen ligger i direkte tilknytning til stuen, og et lyst parkettgulv bidrar til en flytende overgang mellom rommene.

Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og luftig allrom, der store vinduer og god takhøyde bidrar til en upåklagelig atmosfære. Lyset strømmer inn via vinduene, der en glassdør fører ut til balkongen – en herlig romforlengelse i sommerhalvåret.

Møbleringsfriheten er god, og parkettgulvet i stuen kombineres med vegger malt i hvitt og sort for en fin kontrast. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord ved kjøkkeninnredningen. En av veggene i stuen ble også malt i 2023.

Kjøkken

Kjøkkenet er oppført med god skap- og skuffeplass langs den ene stueveggen. Innredningen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Over benken er det belysning og to doble stikkontakter, og over kokesonen er en ventilator installert. Platetopp og stekeovn er integrert, og kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin.

Bad/wc/vaskerom

Dagene får en god start på et delikat bad med hvite veggfliser og grå gulvfliser i en mindre størrelse. Downlights og gulvvarme er montert, og badet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare vegger. Den øvrige innredningen består av servant med hvite skuffer, et dobbelt høyskap med speilfront og et speil med integrert belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Soverom og garderobe

To pene soverom ligger vegg i vegg i den ene enden av leiligheten. Begge soverommene er smakfullt innredet med parkettgulv og lyse farger for en behagelig atmosfære. På hovedsoverommet som ble malt i 2023 er det god plass til både dobbeltseng og annet møblement, og skjult bak store, hvite skyvedører har rommet et walk-in closet med skuffer, hyller og stenger for oppheng. Ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Balkong

Leiligheten ligger i første etasje, og fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 7 kvm. Uteplassen ble beiset i 2022, og har belysning, utestikk og et stilrent glassrekkverk. Her nytes enkelt både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

Teknisk

Det er balansert ventilasjon i leiligheten, og sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger i den stand de er i uten videre garantier.

Parkering

Under blokken er det et eget garasjesameie, hvor det vil være mulig å leie garasje plass hvis privatpersoner leier ut.

Øvrig er det beboerparkering i området. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

89798341

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med vannbåren varme til radiatorer, supplert av elektriske varmekabler på badet. Varmtvann er felles i regi av sameiet, og kaldt-/varmtvannsmålere ble programmert våren 2023.

Techem avregner vann og energiforbruk to ganger i året mot innkrevd akontobeløp. Justering av akontobeløp skjer også halvårlig. Ved salg må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesingsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 400 573

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 602 291

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

66/14822

Felleskostnader inkluderer

A-konto fjernvarme, vann/avløp kr. 1 152,- (pr. dags dato)

Bredbånd kr. 159,-

Felleskostnader kr. 2 384,-

Felleskostnader skal øke 10% fra 1. april.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 695

Sameiet

Sameienavn

Nybyen Økern Nord Sameie;

Organisasjonsnummer

921700342

Om sameiet

Nybyen Økern Nord Sameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 123, bnr.684 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen). Sameiet består av 186 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") 1 næringsseksjon (lokale/barnehage) og 1 næringsseksjon (p-plasser).

Nybyen Økern Nord Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921700342, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring - polise nummer 89798341.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Techem avregner vann og energiforbruk to ganger i året mot innkrevd akontobeløp. Justering av akontobeløp skjer også halvårlig. Ved salg må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesingsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider.

Det er ikke vedtatt noen prosjekter som vil påvirke husleien på nåværende tidspunkt.

Prosjekter styret jobber med, men som ikke vil påvirke felleskostnadene
- Ny internett og tv leverandør (kan gi 100-200 kr lavere kostnad i løpet av 2024)
- Sykkelvask i garasjen (er til utredning og skal stemmes over på neste generalforsamling)

Ellers er alt fokus på en god vedlikeholdsplan, ettersom 5 års garantien går ut i løpet av høsten.

Fremtidige planer:

Bygning utvendig - Vegger og fasader - Vask av fasader - 2027 - Planlagt 750.000

Bygning utvendig - Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn - Oljing av terrassegulv 2023

Bygning utvendig - Tak, torg og takterrasser - Kontroll av taktekkning og membraner - 2024 - Planlagt 10.000

Bygning utvendig - Takluker, overlys og takvinduer - Takluker og overlys - 2023 - Planlagt 10.000

Brannsikkerhet - Røykventilasjon - Årlig service på røykluker - 2023 - Planlagt 10.000

Bygning innvendig - Overflater (vegger, himlinger og gulv) - Maling av gangsoner og korridorer i fellesarealer - 2024 - Planlagt 250.000

Bygning innvendig - Forebyggende vedlikehold av belegg i trapper og repoer - 2028 - Planlagt 150.000

Bygning utvendig - Vinduer, dører og porter - Utskifting av vinduer - 2048

Bygning innvendig - Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l. - Støvsug og vask av bodareal årlig - 2023 - Planlagt 15.000

VVS - Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg - Årlig service/ettersyn på fjernvarmeanlegg og radiatorvarme - 2023 - Planlagt 20.000

VVS - Rør for vann, avløp og takvann - Kontroll av avløpsrør og takvannsrør - 2048

VVS - Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann - Visuell kontroll stoppekraner i leiligheter. Utføres av den enkelte beboer - 2025

Bygning innvendig - Årlig service - 2023 - Planlagt 85.000

Elektro - Stigeledninger og underfordelinger - Kontroll av stigeledninger og underfordelinger - 2024 - Planlagt 35.000

Elektro - Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt - Utskifting lamper i fellesanlegg - 2023

Tele og automatisering - Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer - Tilstandsvurdering porttelefoner låssystemer - 2028 - Planlagt 20.000

Bygning innvendig - Overflater (vegger, himlinger og gulv) - Klorider i betong - 2023 - Planlagt 100.000

Brannsikkerhet - Brannslukningsutstyr - Kontroll/utskifting av slukkeapparater - 2025

Blokk D

Bygning innvendig - Heiser - 2040 - Planlagt 4.000.000

Bygning utvendig - Vegger og fasader - Drenering - 2055

Bygning utvendig - Tak, torg og takterrasser - Utskifting av membraner på dekket over garasjeanlegg - 2045 - Planlagt 8.000.000

Bygning utvendig - Service og vask av siloer for avfall. Bær utføres hvert annet år. - 2025 - Planlagt 55.000

Bygning innvendig - Overflater (vegger, himlinger og gulv) - Nytt belegg i garasje - 2027 - Planlagt 2.400.000

Bygning innvendig - Overflater (vegger, himlinger og gulv) - Nytt belegg på garasjergulv - 2027

Bygning utvendig - Tak, torg og takterrasser - Vedlikehold av grøntanlegg - 2023 - Planlagt 150.000

Bygning innvendig - Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l. - Brannsikkerhet - 2023 - Planlagt 170.000

VVS - Vanntåkeanlegg og røykvarslere - 2030 - Planlagt 2.800.000

Bygning utvendig - Vinduer, dører og porter - Utskifting av hoveddører - 2033 - Planlagt 500.000

Styrets arbeid:

- De siste 12 mnd er det avholdt 9 styremøter
- Styret har mottatt og behandlet 2312 mailer i 2022

- Sendt ut 45 nyhetssaker på Vibbo
- Innstallert kaldtvannsmålere i hele sameiet
- Fremforhandlet en veldig gunstig strømvtales, som har spart sameiet for masse penger. Denne avtalen er ikke mulig å få lengre, så strømprisene vil stige i 2023
- Kontinuerlig fullt opp reklamasjonssakene sameiet har gående mot Selvaag
- Fått på plass ny leverandør av vedlikehold for ventilasjon
- Oppgradert stamnett for at leverandører kan overvåke bedre vår tekniske masse, som ventilasjon og fjernvarme
- Fullt opp vaktmestertjenesten hvor det har vært noen utfordringer med brøyting og strøing i vinter og vasking
- Lager vedlikeholdsavtale for siloene for å unngå slitasje og større skader
- Hatt tett dialog med Boligbygg med enkelte utfordringer
- Fått skiftet ut alt av lys i alle oppganger for å få slitt på pærer som hyppig sluttet å virke
- Arrangert julegrantenning med korps, pølser og brus til barna og gløgg til de voksne
- Diverse HMS oppgaver som brannøvelse er gjennomført

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde et årsresultat i 2022 på kr 1 264 703,- De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2022 kr 1 478 000,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold så lenge styret informeres, og dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene og straffebestemmelsene som gjelder for dyrehold. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 684, seksjonsnummer 9 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/123/684/9:

11.06.1958 - Dokumentnr: 6401 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Overført fra gnr 84 bnr 63

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1960 - Dokumentnr: 1641 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1961 - Dokumentnr: 2939 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1991 - Dokumentnr: 21811 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2013 - Dokumentnr: 787237 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om rett til opphold og ferdsel for allmenheten.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2015 - Dokumentnr: 383376 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Nettstasjonnr. 2932

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2016 - Dokumentnr: 209958 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2016 - Dokumentnr: 209958 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger, kummer o.l.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2016 - Dokumentnr: 209958 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger, kummer o.l.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684

Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2016 - Dokumentnr: 915759 - Bruksrett

Gjensidig bruksrett til nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/
anlegg på gnr. 123 bnr. 684 og 1381

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684

Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2016 - Dokumentnr: 915759 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1381

Brukstrett til 140 biloppstillingsplasser

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra kommunen.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684

Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2016 - Dokumentnr: 915759 - Bruksrett

Gjensidig rett til bruk av uteoppholdsareal mellom gnr. 123 bnr. 684 og 1381

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra kommunen.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2017 - Dokumentnr: 453629 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2017 - Dokumentnr: 453629 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2017 - Dokumentnr: 453629 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2017 - Dokumentnr: 609178 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1381 Snr:9

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2017 - Dokumentnr: 609178 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1381 Snr:9

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2018 - Dokumentnr: 1509023 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1381 Snr:97
Gjelder rett til bruk av bod på fellesareal
Bruksretten kan bare transporteres til andre seksjoner på gnr. 123 bnr. 1381 eller gnr.
123 bnr. 684
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2018 - Dokumentnr: 775339 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/14822
Registrert feil formål for snr. 188
Rettet etter tingl. §18
07.01.2019. Arkivref. 18/61856-9
Registrert feil formål for snr. 187
Rettet etter tingl. §18
26.11.2019 Arkivref. 18/61856-39

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.11.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.11.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

143 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

145 100 (Omkostninger totalt)

156 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 895 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 906 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 908 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 145 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 4 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag kr. 2 500 per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Albertine Schaug
Eiendomsmegler
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

Ansvarlig megler

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

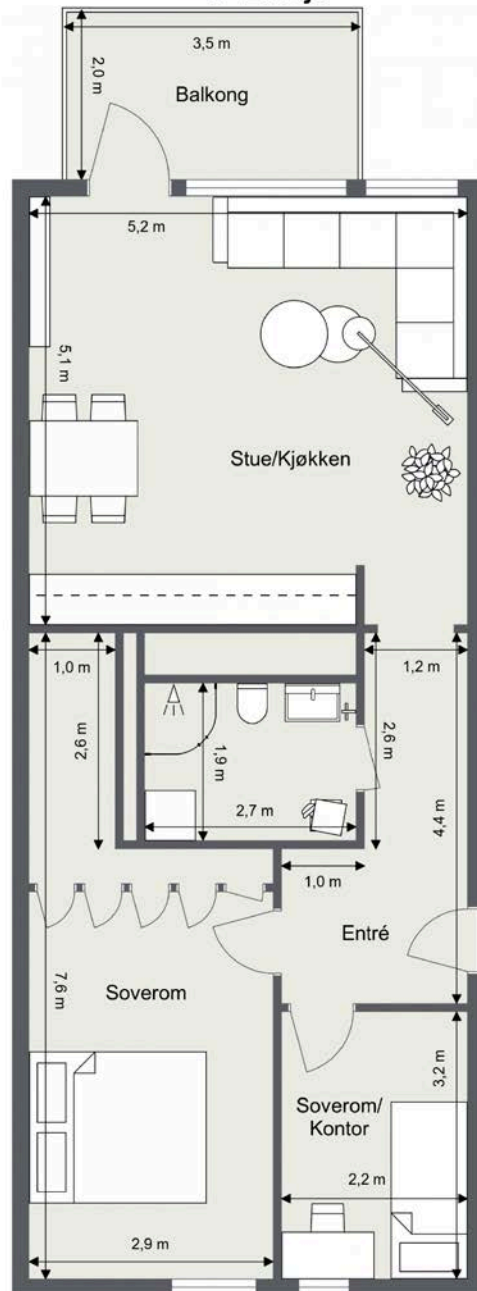
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

24.02.2025

Mørtelverksbakken 21 0580 Oslo

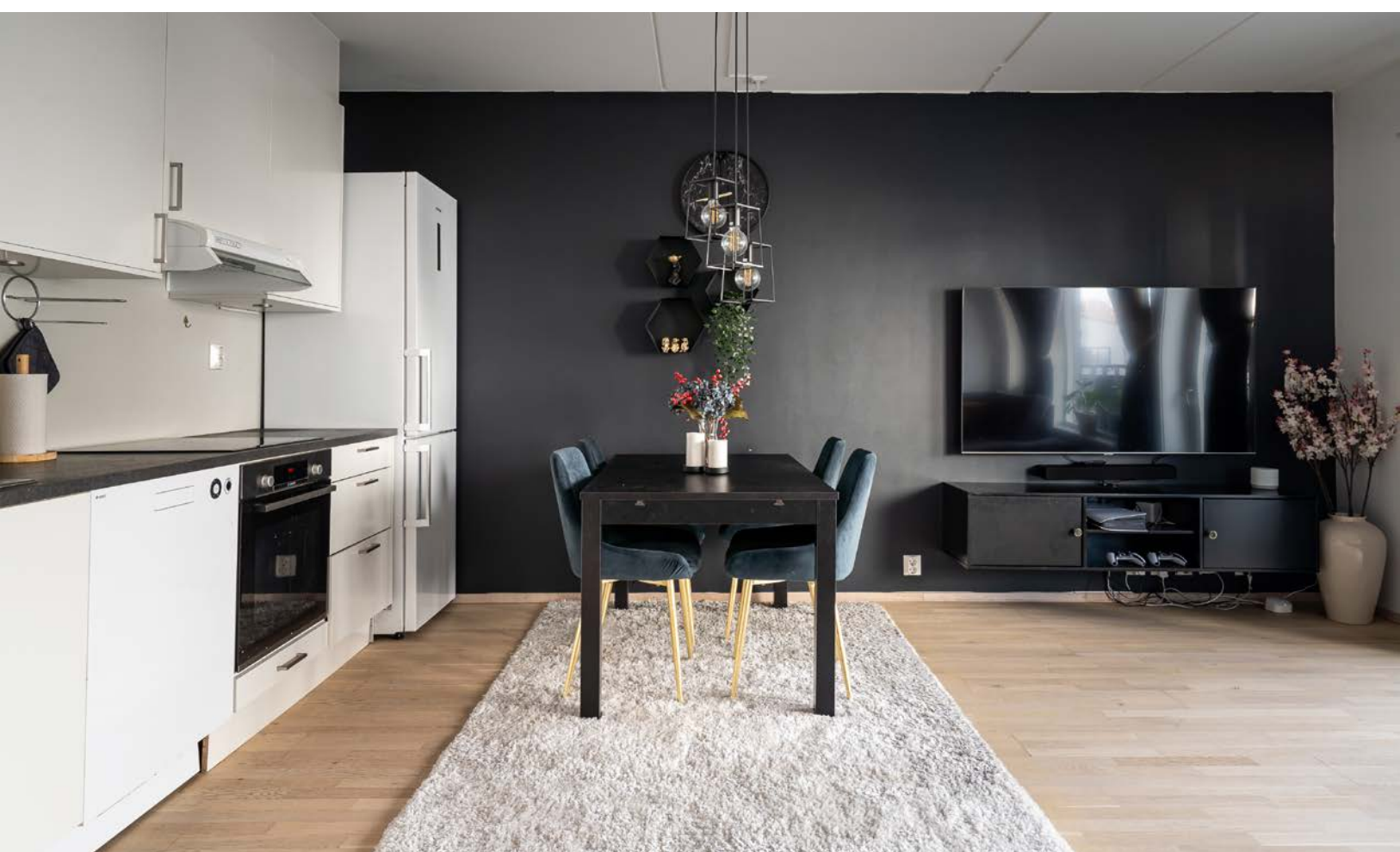
1. Etasje

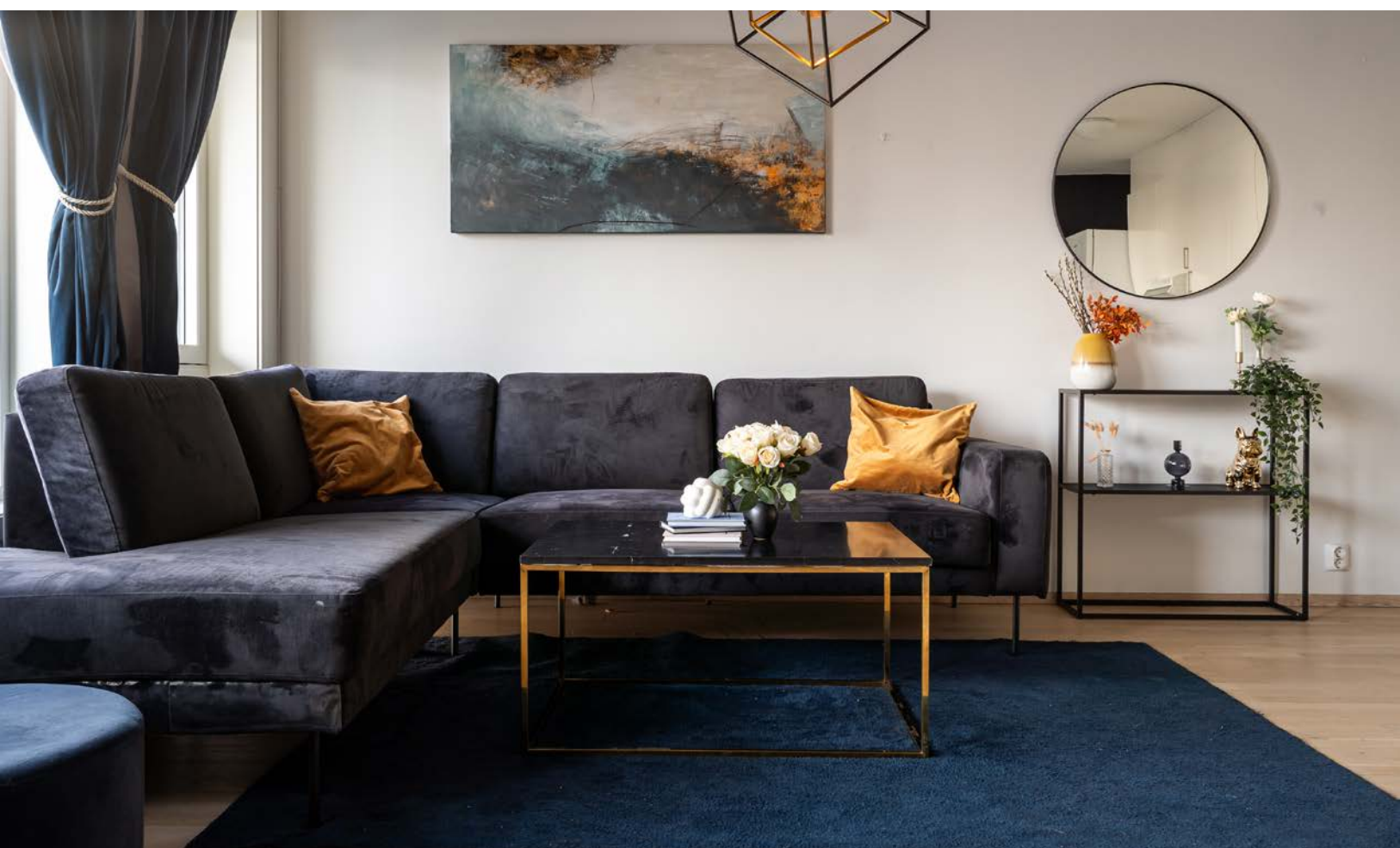


Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







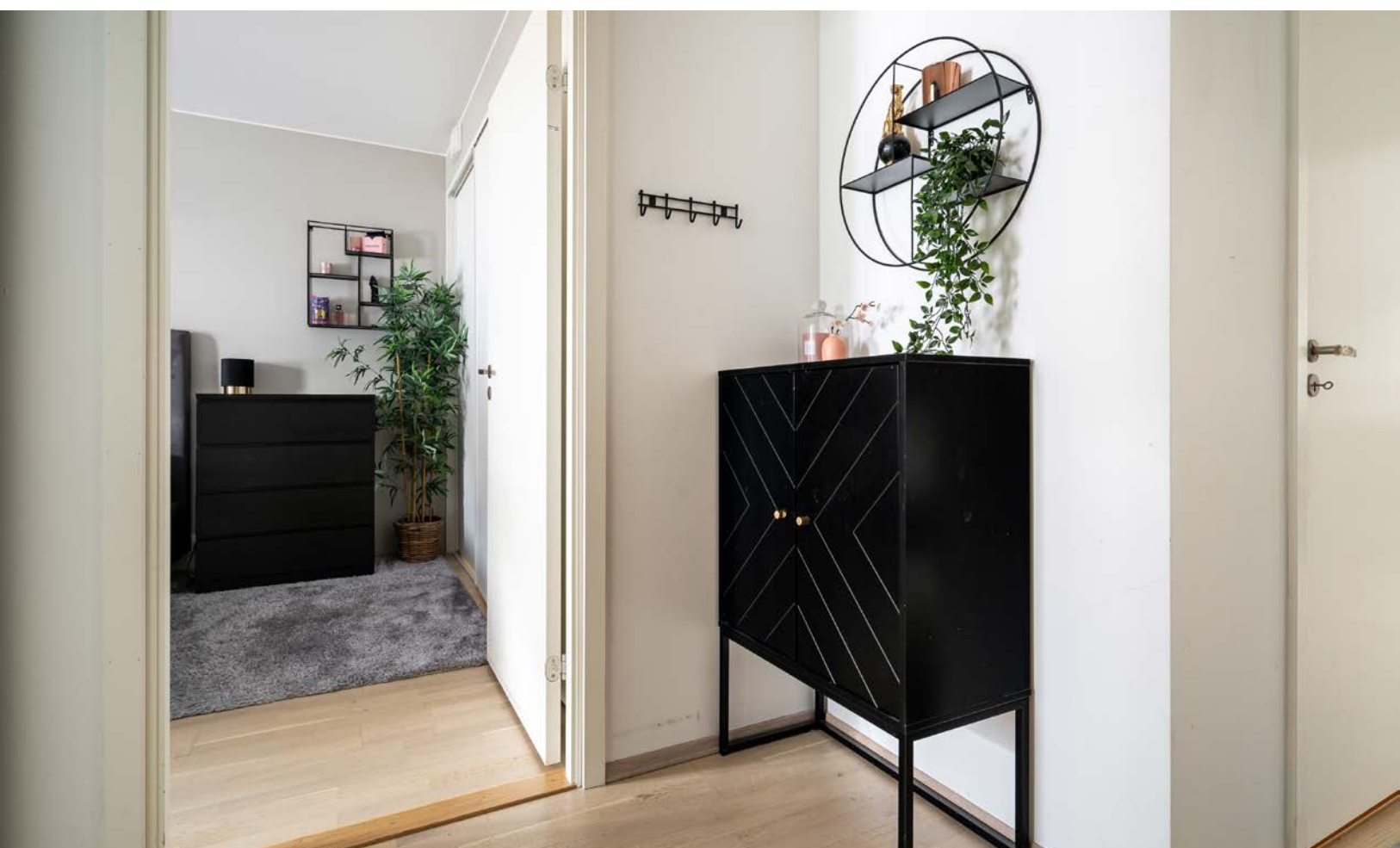


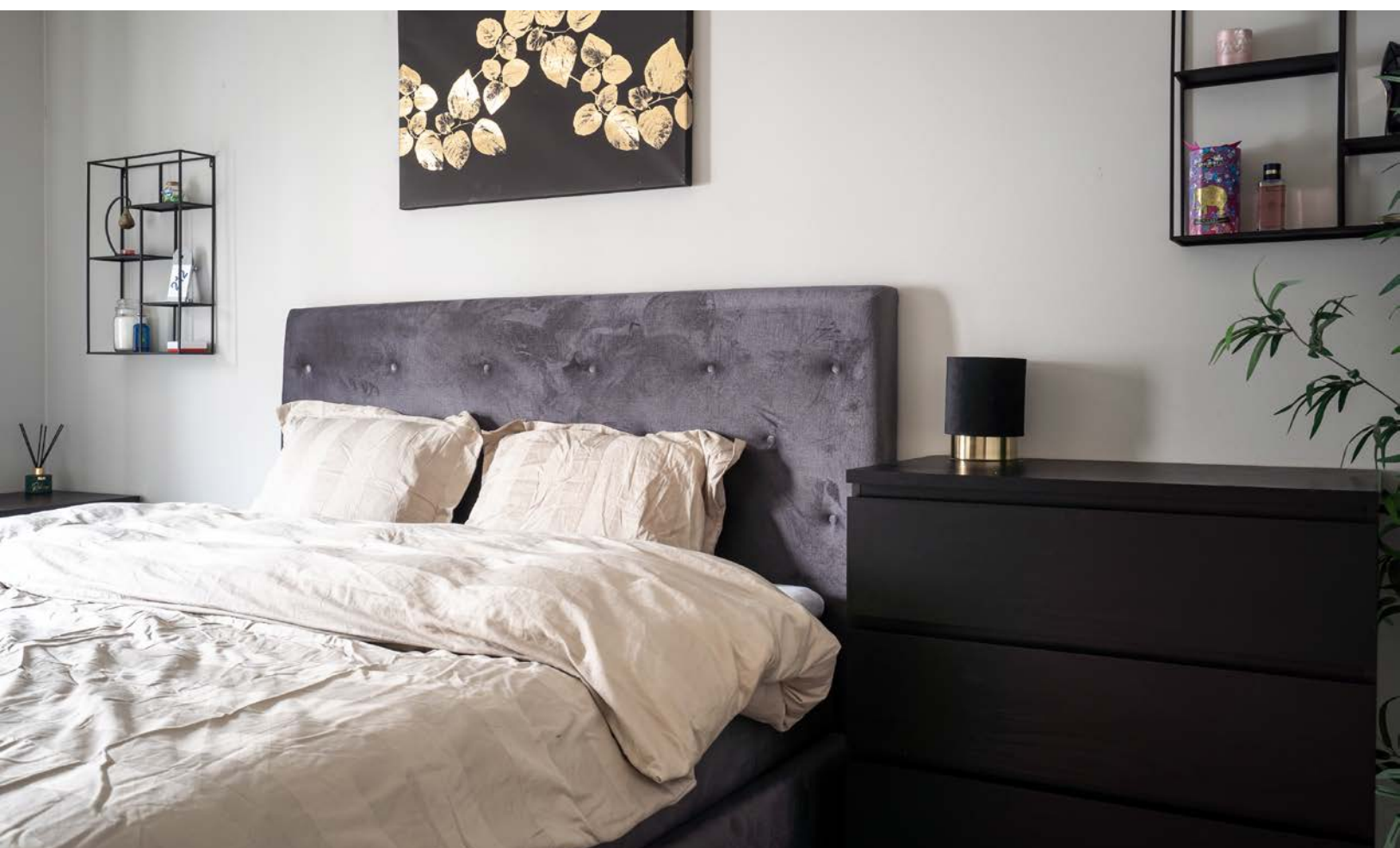






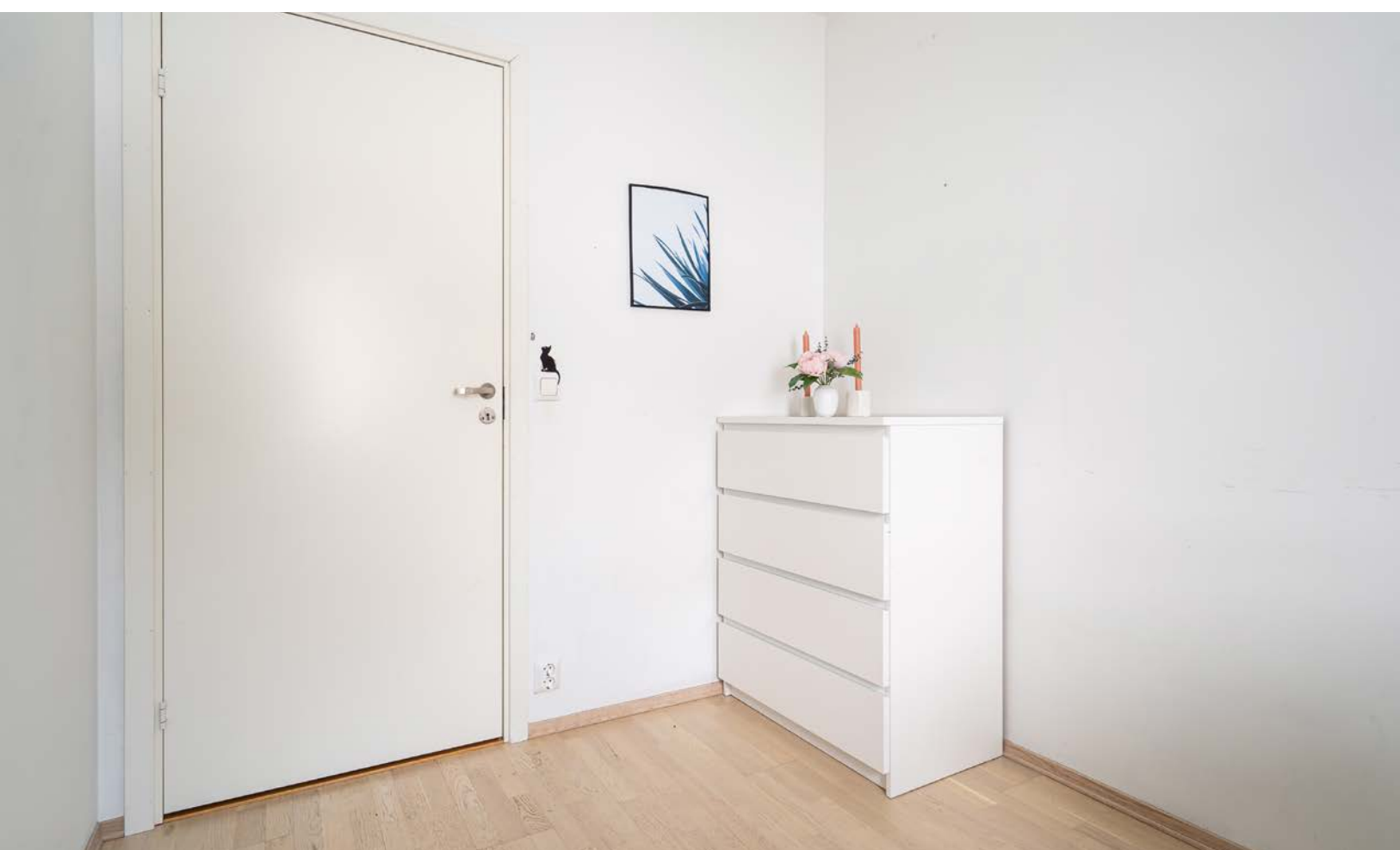




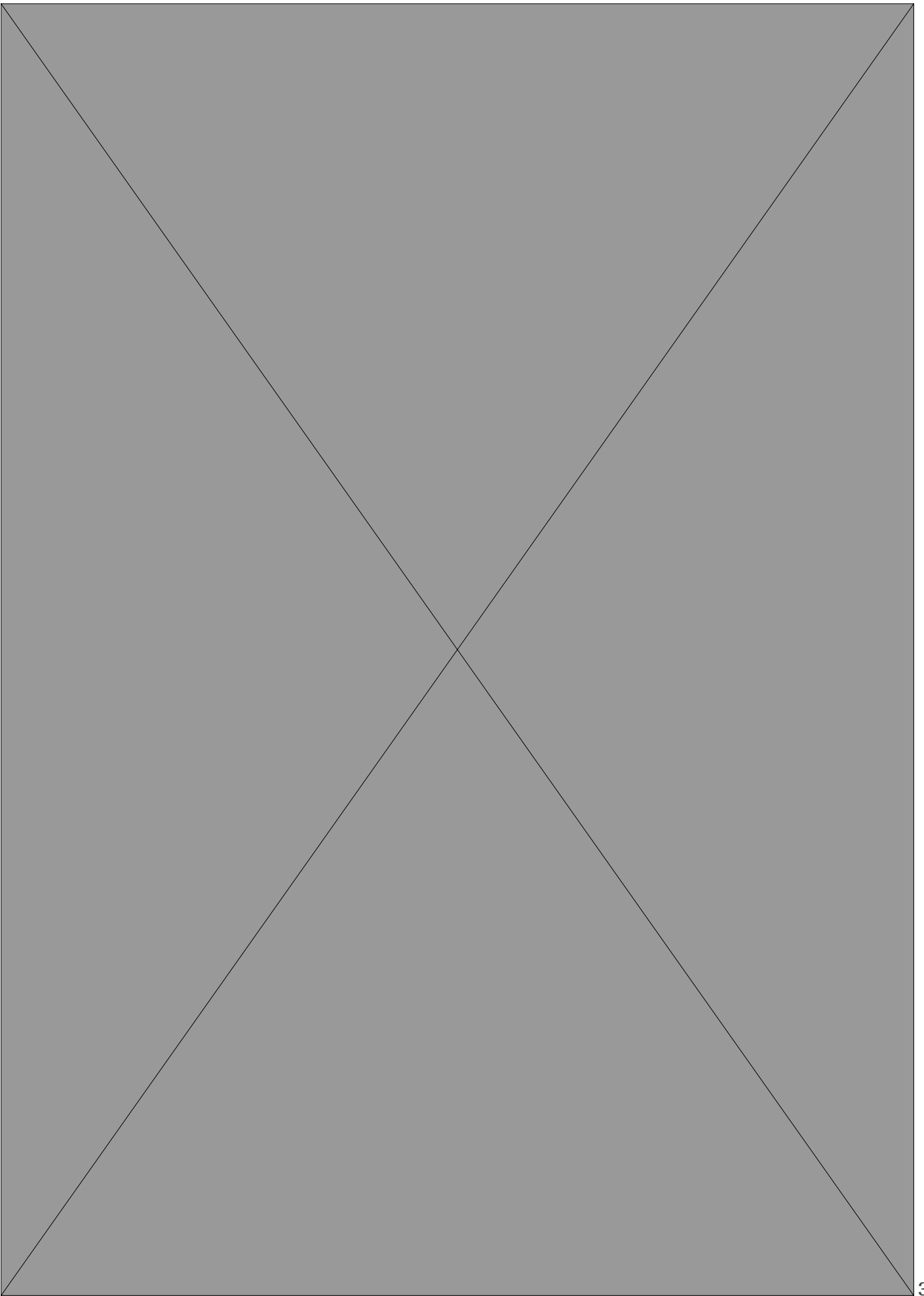


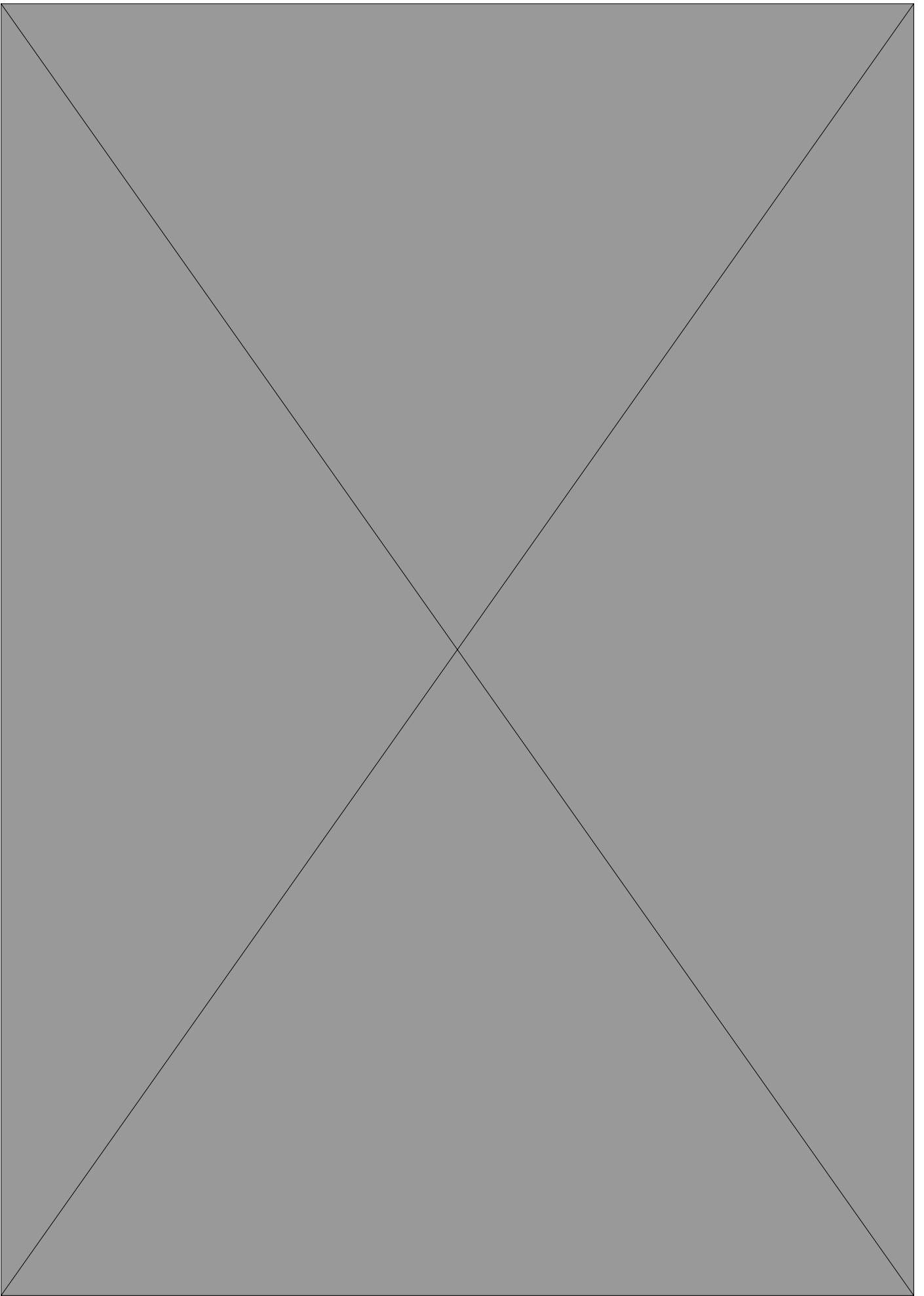


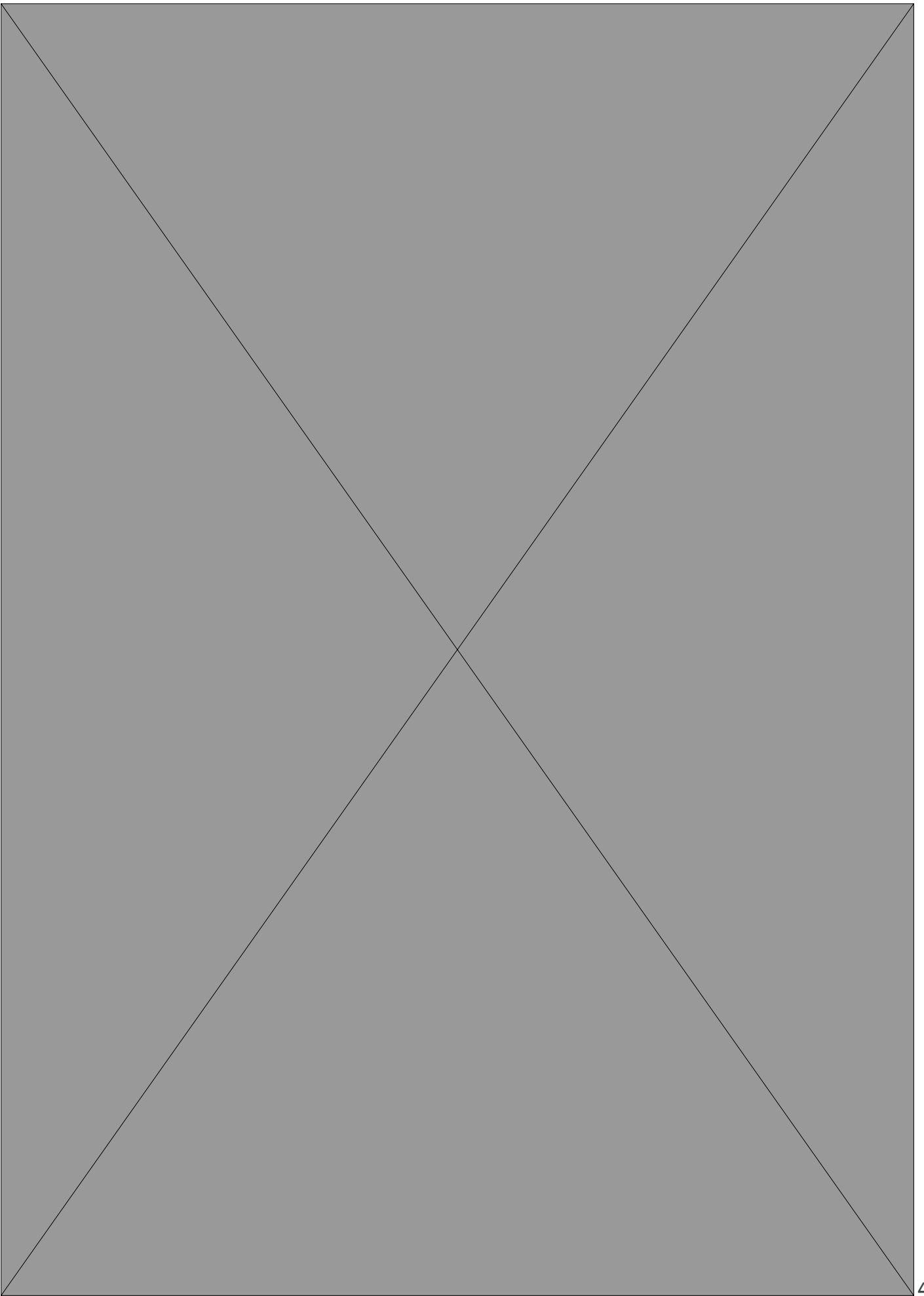




Vedlegg







Nabolagsprofil

Mørtelverksbakken 21 - Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Lundliveien Linje 60 | 6 min 0.5 km |
| Økern Linje 4, 5 | 12 min 1 km |
| Sinsenkrysset Linje 12, 17 | 23 min 1.7 km |
| Grefsen stasjon Linje RE30, R31 | 6 min 2.7 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 12 min 5.1 km |

Skoler

| | |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser | 3 min 0.3 km |
| Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser | 10 min 0.8 km |
| Vollebekk skole (1-10 kl.) 685 elever, 37 klasser | 21 min 1.5 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser | 23 min 1.7 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser | 24 min 1.8 km |
| Kuben videregående skole | 21 min |
| Valle Hovin videregående skole | 6 min |



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

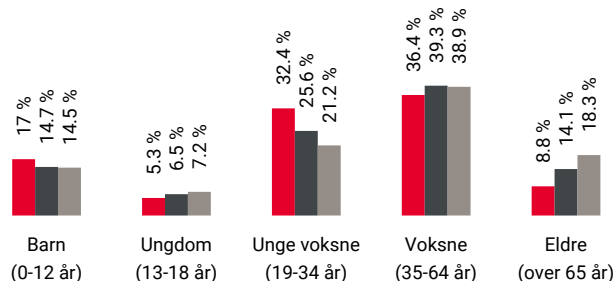
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------------|-----------|---------------|
| Refstad allé/Økern Torg | 4 840 | 2 364 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Økernly barnehage (1-5 år) 80 barn | 3 min 0.3 km |
| Nybyen barnehage (1-5 år) 101 barn | 4 min 0.3 km |
| Refstad barnehage (1-5 år) 94 barn | 9 min 0.6 km |

Dagligvare

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Kiwi Økernveien PostNord | 5 min 0.4 km |
| Rema 1000 Sinsenveien | 18 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



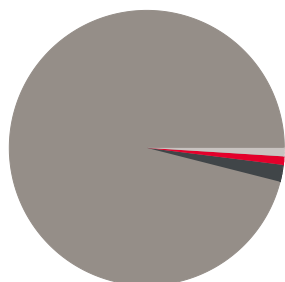
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

| | | |
|--|---------------------------------------------|--------|
| | Løren idrettspark | 9 min |
| | Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... | 0.7 km |
| | Skogvollveien ballplass | 12 min |
| | Ballspill | 0.9 km |
| | Feel24 Økern Brobekk | 7 min |
| | Sportytude Økern | 9 min |

Boligmasse



- 1% enebolig
- 2% rekkehus
- 97% blokk
- 1% annet

«Rolig og pent område»

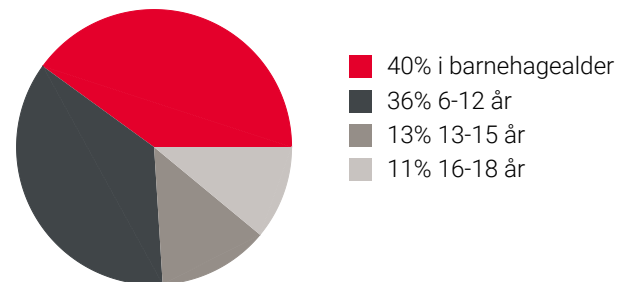
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|--|----------------|--------|
| | Ulven Torg | 18 min |
| | Apotek 1 Ulven | 19 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

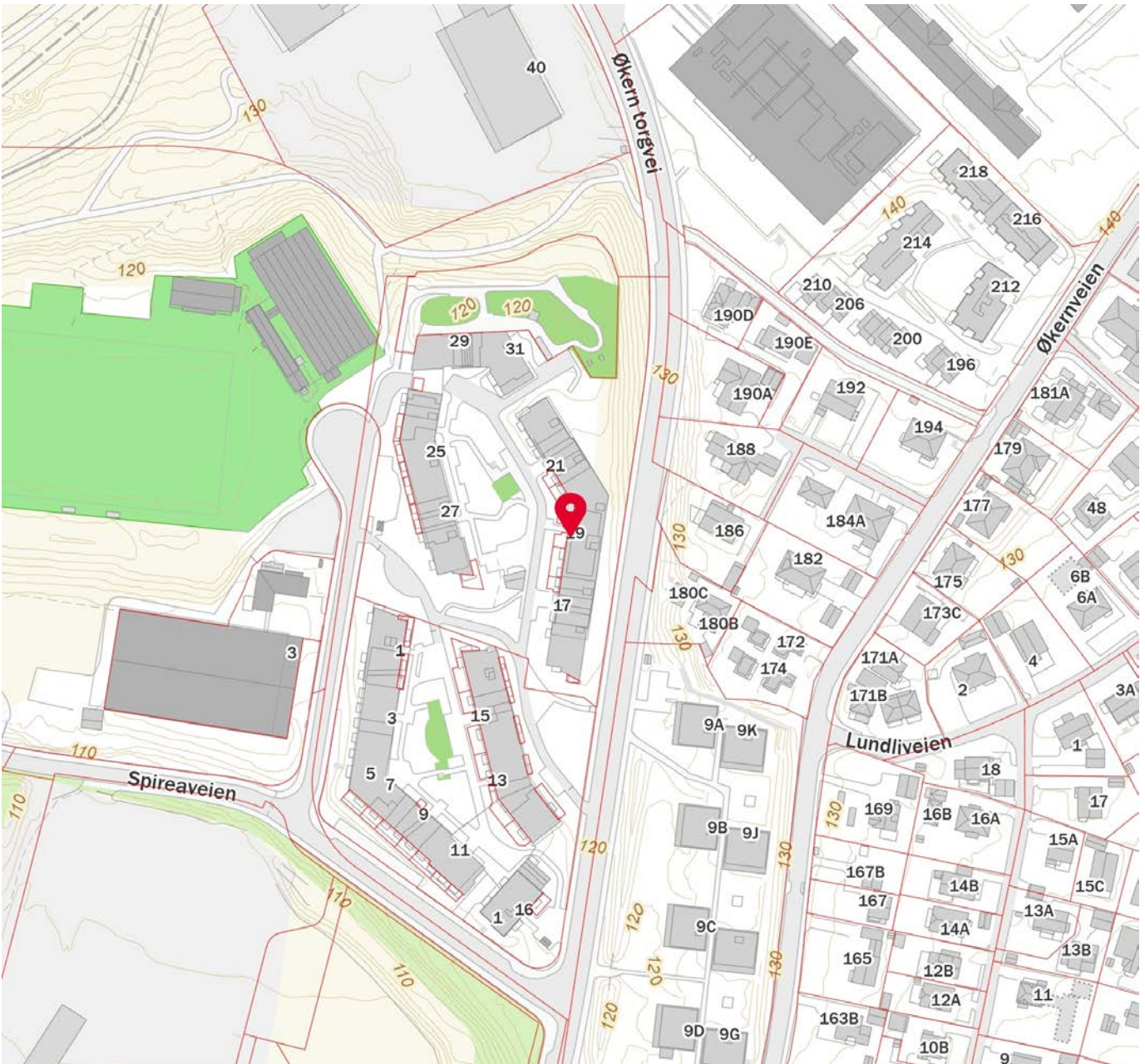



0% 47%

- Refstad allé/Økern Torg
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

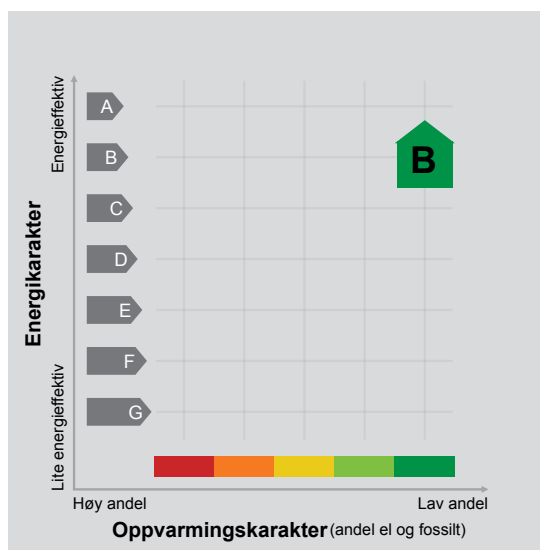
| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 28% | 33% |
| Ikke gift | 63% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |



 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 2025

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| Adresse | Mørtelverksbakken 21 |
| Postnummer | 0580 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 123 |
| Bruksnummer | 684 |
| Seksjonsnummer | 9 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300543373 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-79993 |
| Dato | 14.02.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lillestrøm v/Victor Venger-Pedersen
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM
E-post: victor.venger-pedersen@aktiv.no

Deres ref.: 1204250040 . Vår ref.: 7704-1-009

Dato: 14.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Nybyen Økern Nord Sameie
Organisasjonsnr: 921700342
Seksjonseier: Hoang, Kate Wing Nguyen
Medeier: Bui, Long Van
Leilighetsnummer: 009
Adresse: Mørtelverksbakken 21, 0580 OSLO
Seksjonsnummer: 9
Gnr. 123
Bnr. 684

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 89798341.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.
- Garasje: Hvis selger eier andel i 7976 Nybyen Økern Nord Garasjesameie, så er den tinglyst med ideell andel 1/333 i gnr. 123 bnr. 684 snr. 188 (realsameie) og følger boligen ved salg.
- Administrasjonsgebyr iht. gjeldende prisliste.
- Andelen kan kun selges internt til seksjonseier i Nybyen Økern Sør eller Nord Sameie.
- Garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnadene på boligen. Pt kr 240,- pr 02.23.
- Kabel-TV: Telenor grunnpakke (T-We) og Bredbånd komplett 300 (300/300).
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester.
- OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.
- Techem avregner vann og energiforbruk 2 ganger i året mot innkrevd akontobeløp. Justering av akontobeløp skjer også halvårlig.
- Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider her.
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 694,42,-

Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|--------------------------------|---------------|-------------------------|
| A-konto fjernvarme, vann/avløp | 1 152,00 | |
| Bredbånd | 159,00 | |
| Felleskostnader | 2 383,42 | |

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 593,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 10,- |
| Annen formue: | 14 428,- |
| 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 Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Atle Rue-Ellingsen, e-post: nybyenokernord@styrerrommet.no

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

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

Styrets kontaktinfo: nybyenokernord@styrerrommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7704

Nybyen Økern Nord Sameie

Velkommen til årsmøte i Nybyen Økern Nord Sameie

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

Dato for årsmøtet:

25. april 2024 kl. 18:00, Hasle Løren klubbhus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Offisiell godkjenning, installasjon kaldtvannsmålere
8. Foreslått tillegg i vedtektene - Korttidsutleie maks. 60 dager
9. Foreslått tillegg i Husordensreglene - Gebyr for utrykning
10. Tillitsvalgte
11. Sykkelvask

Med vennlig hilsen,

Styret i Nybyen Økern Nord Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Brøndbo er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla Brøndbo foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 340 000.

Styrets innstilling

Bakgrunn for å øke styrehonoraret knyttes i hovedsak til 2 årsaker.

1. Gjennomsnittlig styrehonorar i boligselskaper forvaltet av OBOS ble i fjor oppgitt til å ligge mellom kr 1 800 - 2 000 pr seksjon. Foreslått beløp tilsvarer kr 1 800,- pr seksjon.

2. Forrige økning var i 2021. Det betyr at beløpet ikke har vært kpi justert siden den gang og det tilsvarer 14% .

For øvrig henvises det til styrets arbeid som opplyser at det har vært utført flere tidkrevende oppgaver.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 340 000

Sak 7

Offisiell godkjenning, installasjon kaldtvannsmålere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble på årsmøte avholdt i 2022 vedtatt at styret fikk fullmakt til å installere kaldtvannsmålere dersom sameiet hadde likviditet til det.

Det ble glemt å ta inn i protokollen at det ble en endring under møtet med hvordan det skulle finansieres. Begrunnelsen var at årsmøtet ønsket å fordele kostnaden flatt og ikke etter brøk. felleskostnader kreves inn etter brøk og dermed måtte det opprettes en ny kategori. Beløp kr 400 pr seksjon.

Som følge av manglende vedtak er det noen få seksjonseiere som har motsatt seg dette kravet inntil det foreligger ett årsmøtevedtak.

Styrets innstilling

Installeringen er utført og de aller fleste har kommet fordelaktig ut av det med lavere kostnader. Det er en rettferdig fordeling og en faktisk kostnad som har resultert i at eierne betaler for eget forbruk.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas, installasjon er allerede gjennomført.

Sak 8

Foreslått tillegg i vedtektene - Korttidsutleie maks. 60 dager

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fra lovdata, eierseksjonsloven § 24, nytt syvende ledd:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Styret foreslår å legge til nytt punkt i vedtektene punkt 3, 4 ledd for å begrense korttidsutleie til maks. 60 dager i.l.a. et kalenderår med følgende ordlyd:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 (60-120, se hjelpetekst under) døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Styrets innstilling

Vedtektsendring angående Begrensning av Korttidsutleie til 60 Dager

På bakgrunn av eierseksjonsloven §24 og for å ivareta fellesskapets interesser vedrørende sameiets drift og bomiljø, foreslås følgende endring i sameiets vedtekter:

- Formål:** Formålet med denne vedtektsendringen er å regulere korttidsutleie av seksjoner i sameiet for å
1. opprettholde sameiets ro, orden og sikkerhet, samt å sikre at sameiets ressurser blir forsvarlig forvaltet.

Begrensning av Korttidsutleie: Enhver seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon til korttidsformål, slik som gjesteleie eller lignende, for en samlet periode på maksimalt 60 dager i løpet av kalenderåret. Korttidsutleie

2. som overstiger denne grensen anses som brudd på sameiets vedtekter.

Håndhevelse og Sanksjoner: Ved brudd på denne bestemmelsen kan sameiets styre ilegge passende

3. sanksjoner i henhold til gjeldende lovverk og sameiets vedtekter.

4. **Ikrafttredelse:** Vedtektsendringen trer i kraft umiddelbart etter at den er vedtatt av årsmøtet.

Informasjon til Seksjonseiere: Sameiets styre skal sørge for at alle seksjonseiere informeres om denne vedtektsendringen på en hensiktsmessig måte, herunder ved å sende ut informasjonsskriv eller oppdatere

5. sameiets nettside.

Endringsprosess: Eventuelle fremtidige endringer eller justeringer av denne bestemmelsen skal skje i samsvar

6. med sameiets vedtektsbestemmelser og gjeldende lovverk.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at forslaget vedtas.

Sak 9

Foreslått tillegg i Husordensreglene - Gebyr for utrykning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å legge til nytt punkt i Husordensreglene punkt 2 som følger:

Ved brudd på husordensregler, vedtekter eller utløst brannalarm som fører til vektor- eller politi/brannutrykning og påfører sameiet ekstra kostnader, vil dette bli viderefakturert seksjonseier med et gebyr på minimum 3000,- NOK eller reel kostnad.

Styrets innstilling

Ved uforsvarlig bruk eller sjenerende oppførsel av enkelte beboere er det ikke riktig at sameiet skal bære kostnaden ved nødvendig bistand fra en tredjepart. Det er bedre at den/ de som har forårsaket det tar kostnaden.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak vedtas.

Sak 10

Tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder :

- Atle Rue-Ellingsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Amer Ceric
 - Knut Thorstensen
-

Sak 11

Sykkelvask

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn tilbud på installasjon og forhold rundt service og vedlikehold....

Styrets innstilling

Styret foreslår at sykkelvask ikke er noe som er ønskelig grunnet høye kostnader og fordi det finnes mulighet for selv vask av sykkel hos f.eks circle k

Forslag til vedtak

Forslag vedtas ikke, installasjon og vedlikehold blir for høyt i forhold til forventet bruk

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------|----------------------|
| Leder | Atle Ellingsen | Mørtelverksbakken 31 |
| Styremedlem | Amer Ceric | Mørtelverksbakken 27 |
| Styremedlem | Karoline Ødemark Hov | Mørtelverksbakken 17 |
| Styremedlem | Odd Arne Sandhåland | Mørtelverksbakken 19 |
| Styremedlem | Knut Thorstensen | Mørtelverksbakken 31 |

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nybyen Økern Nord Sameie

Sameiet består av 188 seksjoner.

Nybyen Økern Nord Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921700342, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

123 684

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

Nybyen Økern Nord Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det siste året har det blitt avholdt ni styremøter, hvor både større og mindre saker har blitt grundig gjennomgått og arbeidet med disse har blitt håndtert på en effektiv måte.

Noen av de mest betydningsfulle sakene har vært knyttet til reklamasjonsarbeidet mot Selvaag. Denne prosessen har vært utfordrende, da vi har observert at Selvaag har forsøkt å unndra seg ansvar i visse saker. Styret har vært nøye med å prioritere de mest presserende sakene, spesielt vannlekkasjen i garasjen, som har vært et vedvarende problem siden det først ble oppdaget. Denne saken vil fortsatt kreve kontinuerlig oppfølging.

I tillegg har følgende tiltak blitt gjennomført det siste året:

- Utskiftning av alle lyspærer i sameiet til oppdatert versjon, da en fabrikkasjonsfeil medførte hyppige utskiftninger på den eldre typen
- Inngåelse av ny gartneravtale for å forbedre utseendet og vedlikeholdet i gårdsrommet.
- Sikring av bodområder etter flere innbruddshendelser.
- Pågående innsats for å rydde søppel, da det fortsatt er problemer med forsøpling og området rundt siloene kan bli svært skittent til tider.
- Årlig testing av brannalarm og generell brannsikring.
- Det er blitt byttet fra servicenøkkel til serviceknapp i alle heiser, noe som allerede har gitt positiv effekt med ingen nødstopper siden montering.
- Arrangering av julegrantenning med besøk av korps og dugnad med grilling i august. Vi håper sameiet opplever dette som hyggelige tradisjoner.
- Håndtering av vannlekkasje fra sprinkleranlegget, spesielt på lille julaften, som krevde betydelig innsats.
- Inngåelse av ny avtale om internett og TV, som vil tre i kraft fra 1. mai 2024. Dette arbeidet tok lengre tid enn forventet på grunn av behovet for å ta hensyn til ulike faktorer og vurdere flere leverandører på markedet. Styret har til slutt valgt en fleksibel løsning med Obos Openett.
- Utbedring av utfordringer knyttet til ventilasjonsanlegget under sprengkulden, med håp om at kommende vintre vil by på færre problemer.
- Besvarelse av omtrent 3700 e-poster det siste året.

Nå som garantitiden er utløpt, må styret prioritere viktig vedlikehold og drift. En vedlikeholdsplan er utarbeidet som veiledning, men den vil ikke være en fast plan, ettersom det er nødvendig å vurdere hva som må gjøres til enhver tid.

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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefakturering av strømkostnader for lading av El-bil. Det ble lagt inn månedlig innkreving på kr 400 pr leilighet fom juni til dekning av innstallering av kaldtvannsmålere. Det var ikke lagt inn i budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes drift og vedlikehold og energi/fyring.

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 2 090 573. Det tilsvarer 2,5 måneders husleieinntekter.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 170 00 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nybyen Økern Nord Sameie.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE
ORG.NR. 921 700 342, KUNDENR. 7704

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 7 111 284 | 7 054 188 | 7 024 000 | 6 583 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 488 160 | 98 014 | 0 | 350 000 |
| Andre inntekter | 3 | 18 961 | 590 038 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 7 618 406 | 7 742 240 | 7 024 000 | 6 933 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -38 775 | -38 775 | -38 775 | -40 000 |
| Styrehonorar | 5 | -275 000 | -275 000 | -275 000 | -290 000 |
| Avskrivninger | 14 | -27 502 | -11 055 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -21 512 | -18 301 | -17 000 | -17 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -249 323 | -239 698 | -300 000 | -275 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -21 928 | -44 778 | -100 000 | -150 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 741 487 | -1 566 195 | -1 320 000 | -2 170 000 |
| Forsikringer | | -469 377 | -396 341 | -430 000 | -550 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -562 012 | -1 322 306 | -1 566 200 | -630 000 |
| Energi/fyring | 10 | -1 360 268 | -652 730 | -800 000 | -1 000 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 212 277 | -1 139 704 | -1 214 000 | -1 212 277 |
| Andre driftskostnader | 11 | -1 063 992 | -820 735 | -809 000 | -1 016 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -7 043 452 | -6 525 617 | -6 869 975 | -7 350 277 |
| DRIFTSRESULTAT | | 574 954 | 1 216 623 | 154 025 | -417 277 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 83 353 | 49 421 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -972 | -1 340 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 82 381 | 48 081 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 657 335 | 1 264 703 | 154 025 | -417 277 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 657 335 | 1 264 703 | | |

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 476 068 | 430 430 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 476 068 | 430 430 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 9 322 | 10 340 |
| Kundefordringer | | 0 | 126 500 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 370 505 | 342 481 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 35 | 35 |
| Energiavregning | 16 | 57 903 | 27 114 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 486 727 | 258 045 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 771 441 | 1 536 474 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 695 933 | 2 300 989 |
| SUM EIENDELER | | 3 172 000 | 2 731 419 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | 17 | 2 566 640 | 1 909 305 |
| SUM EGENKAPITAL | | 2 566 640 | 1 909 305 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 109 609 | 93 920 |
| Leverandørgjeld | | 495 751 | 728 194 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 605 360 | 822 114 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 172 000 | 2 731 419 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __. __. 2024

Styret i Nybyen Økern Nord Sameie

Atle Ellingsen

Knut Thorstensen

Odd Arne Sandhåland

Amer Cerić

Karoline Ødemark Hov

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 5 103 048 |
| Kabel-TV | 720 936 |
| Inst. Kaldvannsmåler | 471 600 |
| Bredbånd | 437 472 |
| Seksjonert lokale | 318 228 |
| Akto strøm | 60 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 7 111 284 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|------------------------------------------------------------------|---------------|
| Fakturert for manglende tilgang ved installasjon kaldtvannsmåler | 30 000 |
| Utleie bod | 2 700 |
| Egenandel | 10 000 |
| Vann og avløp, innbetalt fra næringsavd | 33 028 |
| Nøkler | 7 400 |
| Søppelhåndtering, næringsavd | -64 167 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 18 961 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -38 775 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -38 775 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 275 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 8 801, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 512.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|------------------------------------------------|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -3 100 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -18 828 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -21 928 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -310 244 |
| Drift/vedlikehold VVS | -125 298 |
| Drift/vedlikehold elektro | -12 625 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -426 610 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -455 880 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -139 225 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -116 714 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -142 500 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -2 392 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 741 487 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Renovasjonsavgift | -562 012 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -562 012 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|------------------|----------|
| Elektrisk energi | -868 867 |
| Fjernvarme | -491 401 |

SUM ENERGI / FYRING **-1 360 268**

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Lokalleie | -1 500 |
| Container | -49 097 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -11 275 |
| Driftsmateriell | -30 025 |
| Vaktmestertjenester | -226 282 |
| Vakthold | -211 556 |
| Renhold ved firmaer | -427 687 |
| Snørydding | -63 344 |
| Andre fremmede tjenester | -16 738 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -8 801 |
| Kontingenter | -2 900 |
| Bank- og kortgebyr | -2 187 |
| Konstaterte tap | -12 600 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 063 992 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 114 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 34 967 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 654 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 42 546 |
| Andre renteinntekter | 72 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 83 353 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-------------|
| Renter på leverandørgjeld | -972 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -972 |

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Grill**

| | | |
|---------------------|---------|--------|
| Kostpris | 40 513 | |
| Avskrevet tidligere | -4 726 | |
| Avskrevet i år | -4 051 | |
| | | 31 736 |
| Kameraanlegg | | |
| Tilgang 2023 | 73 140 | |
| Avskrevet i år | -2 439 | |
| | | 70 701 |
| Kamera | | |
| Tilgang 2022 | 105 062 | |
| Avskrevet tidligere | -7 004 | |

| | | |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Avskrevet i år | -21 012 | 77 046 |
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 2020 | 296 585 | 296 585 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 476 068 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -27 502 |

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | | |
|-----------------------------------------|--|-----------|
| Purregebyr innbet.service | | 35 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | | 35 |

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -988 170 |
| Forskuddsinnbetalinger vann og avløp | -423 036 |
| SUM INNETEKTER | -1 411 206 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|------------------|
| Techem | 83 956 |
| Fjernvarme | 840 246 |
| Vann og avløp | 544 906 |
| SUM KOSTNADER | 1 469 108 |
| | 57 903 |

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

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

NOTE: 17**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

| | 01.01.2023 | Endring | 31.12.2023 |
|------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Andel bolig | 1 648 108 | 740 555 | 2 388 663 |
| Andel næring | 426 484 | 67 435 | 493 919 |
| Andel garasje | -165 287 | -150 655 | -315 942 |
| SUM EGENKAPITAL | 1 909 305 | 657 335 | 2 566 640 |

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 7704 Selskapsnavn: Nybyen Økern Nord Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS 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.

BETONMAST SELVAAGBYGG AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 05.11.2020
201514266 - 110
Oppgis alltid ved henvendelse
Nevena Simic

Adresse: MØRTELVERKSBAKKEN 17 Eiendom: 123/684/0/0
Tiltakshaver: SELVAAG BOLIG NYBYEN ØKERN Søker: BETONMAST SELVAAGBYGG AS
AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Mørtelverksbakken 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tre boligblokker med felles garasjekjeller og barnehage - Hus D, E, F, mottatt 09.10.2020.

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

Godkjente tegninger

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201514266 | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------|
| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Situasjonsplan - Underjordisk parkeringskjeller | U316 | 16.09.2015 | 1/25 |
| Avkjørselsplan | R001 | 09.06.2015 | 1/29 |
| Plan, snitt og fasader - Trapphus fra terreng til garasje | A-0010 | 09.10.2015 | 1/32 |
| Plan 1. etasje - Hus D | A-0401 | 09.10.2015 | 1/33 |
| Plan 2.-5. etasje - Hus D | A-0402 | 09.10.2015 | 1/34 |
| Plan 7. etasje - Hus D | A-0404 | 09.10.2015 | 1/36 |
| Plan 8. etasje - Hus D | A-0405 | 09.10.2015 | 1/37 |
| Plan tak - Hus D | A-0406 | 09.10.2015 | 1/38 |
| Plan 3. og 4. etasje - Hus E | A-0502 | 09.10.2015 | 1/40 |
| Plan 5. og 6. etasje - Hus E | A-0503 | 09.10.2015 | 1/41 |

| | | | |
|----------------------------------|----------------|------------|-------|
| Plan 7. og 8. etasje - Hus E | A-0504 | 09.10.2015 | 1/42 |
| Plan tak - Hus E | A-0505 | 09.10.2015 | 1/43 |
| Plan 1. og 2. etasje - Hus F | A-0601 | 09.10.2015 | 1/44 |
| Plan 3.-6. etasje - Hus F | A-0602 | 09.10.2015 | 1/45 |
| Plan tak - Hus F | A-0604 | 09.10.2015 | 1/47 |
| Fasade øst - Hus D | A-1401 | 21.09.2015 | 1/52 |
| Fasade vest - Hus D | A-1402 | 21.09.2015 | 1/53 |
| Fasade sør og nord-vest - Hus D | A-1403 | 21.09.2015 | 1/54 |
| Fasade nord og øst - Hus D | A-1501 | 18.09.2015 | 1/55 |
| Fasade vest og sør - Hus D | A-1502 | 18.09.2015 | 1/56 |
| Fasade øst, nord og sør - Hus F | A-1601 | 21.09.2015 | 1/57 |
| Utomhusplan nordre og søndre del | 24100125 U 300 | 03.12.2015 | 8/4 |
| Prinsippsnitt | 24100125 U 401 | 03.12.2015 | 8/6 |
| Hus E, plan 1. etasje | A-0501 | 01.12.2015 | 8/9 |
| Hus E, fasade nord og øst | A-1501 | 01.12.2015 | 8/10 |
| Hus E, fasade vest og sør | A-1502 | 01.12.2015 | 8/11 |
| Situasjonsplan | U317 | 02.05.2016 | 22/4 |
| Utomhusplan | 303 | 02.05.2016 | 22/5 |
| Plan U0 - garasje | A-0004 | 01.07.2016 | 22/6 |
| Plan U1 - garasje | A-0005 | 01.07.2016 | 22/7 |
| Plan 6 etasje - hus D | A-0403 | 04.05.2016 | 22/8 |
| Plan 7 og 8 etasje - hus F | A-0603 | 20.05.2016 | 22/9 |
| Fasade vest - hus F | A-1602 | 20.05.2016 | 22/10 |
| Landskapsplan | LA 100 | 27.11.2017 | 55/5 |
| Fasade nord og vest | D-E310 | 05.01.2017 | 55/8 |
| Fasade sør og øst | D-E320 | 15.09.2017 | 55/9 |
| Plan 1 | A2013 | 14.02.2018 | 59/8 |
| Plan 2 | A2012 | 14.02.2018 | 59/9 |
| Landskapsplan | LA 100 | 10.04.2018 | 62/3 |

Andre forhold

Pålegget om ferdigstilling av 04.04.2016. er med dette oppfylt.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Nevena Simic - saksbehandler

Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

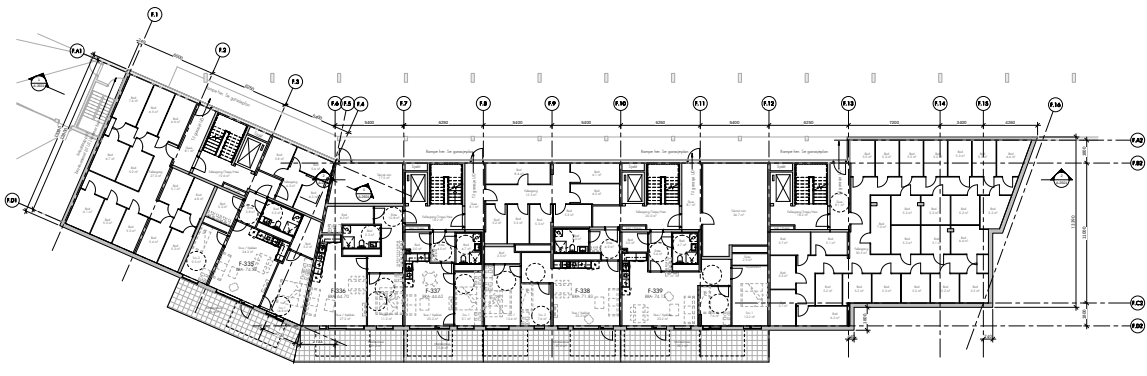
Avdeling for områdeutvikling

Områdeutvikling byggesak

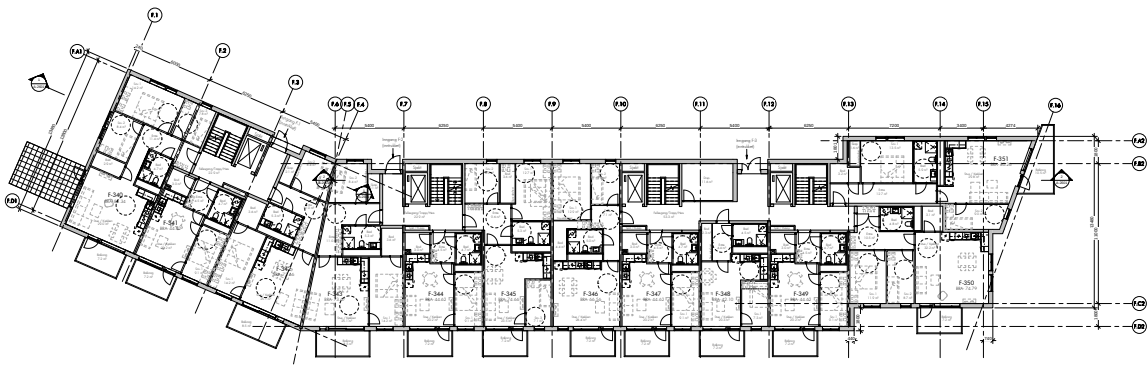
Kopi til:

SELVAAG BOLIG NYBYEN ØKERN AS, Postboks 13, Øvre Ullern, 0311 OSLO

| | |
|----------|--------|
| 24/09/22 | A-0001 |
|----------|--------|

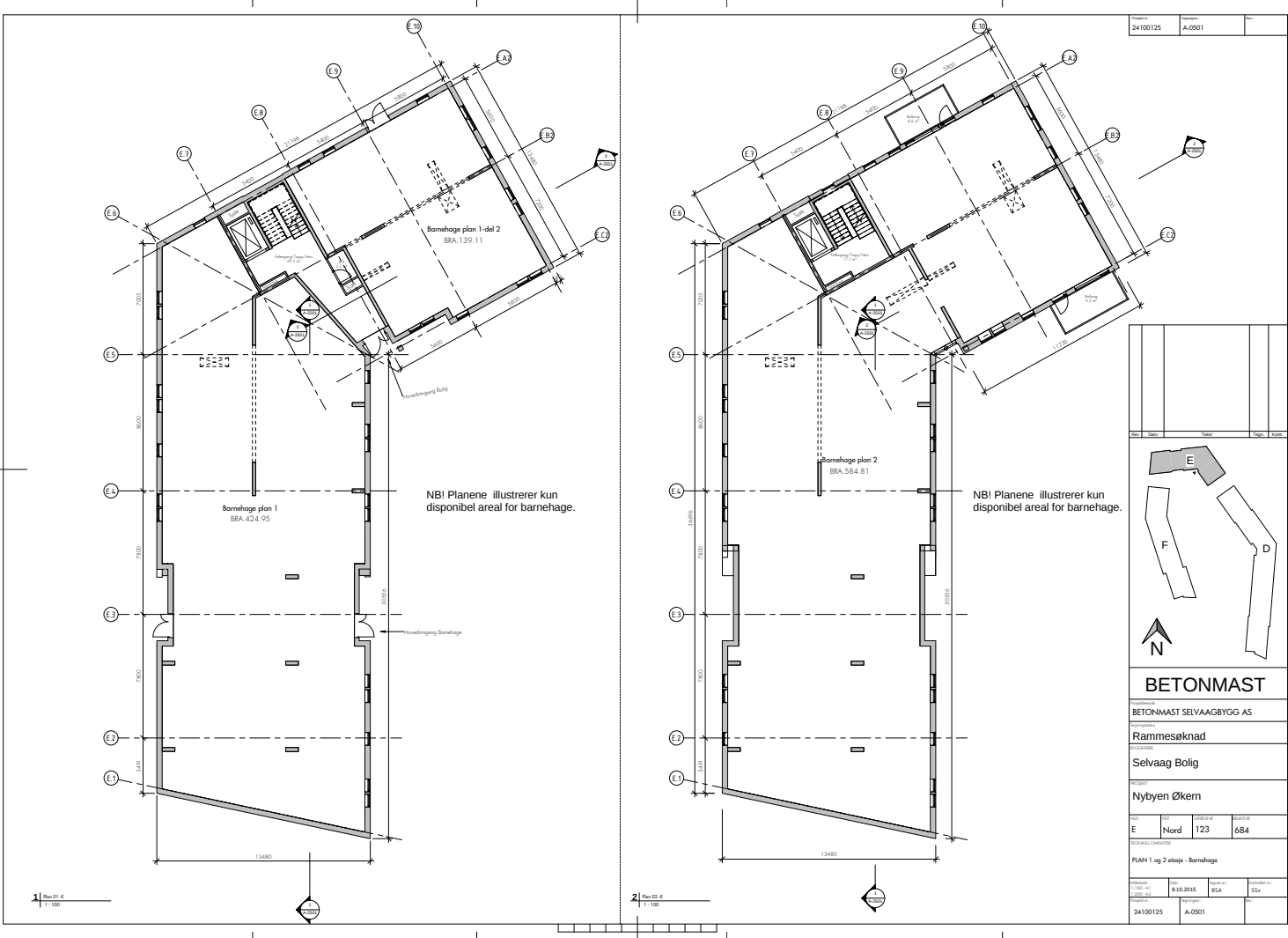


41



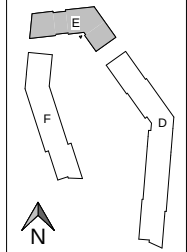
41

| | |
|---------------------------|--------------|
| | |
| | |
| BETONMAST | |
| BETONMAST SEIVAAGRIIYD AS | |
| Rajumeesknaad | |
| Seivaag Bolig | |
| Nybyen Økem | |
| F | Nord 123 084 |
| RA11 - 2. etage | |
| 24/11/2022 | 24/09/2022 |
| 24/09/22 | A-0001 |

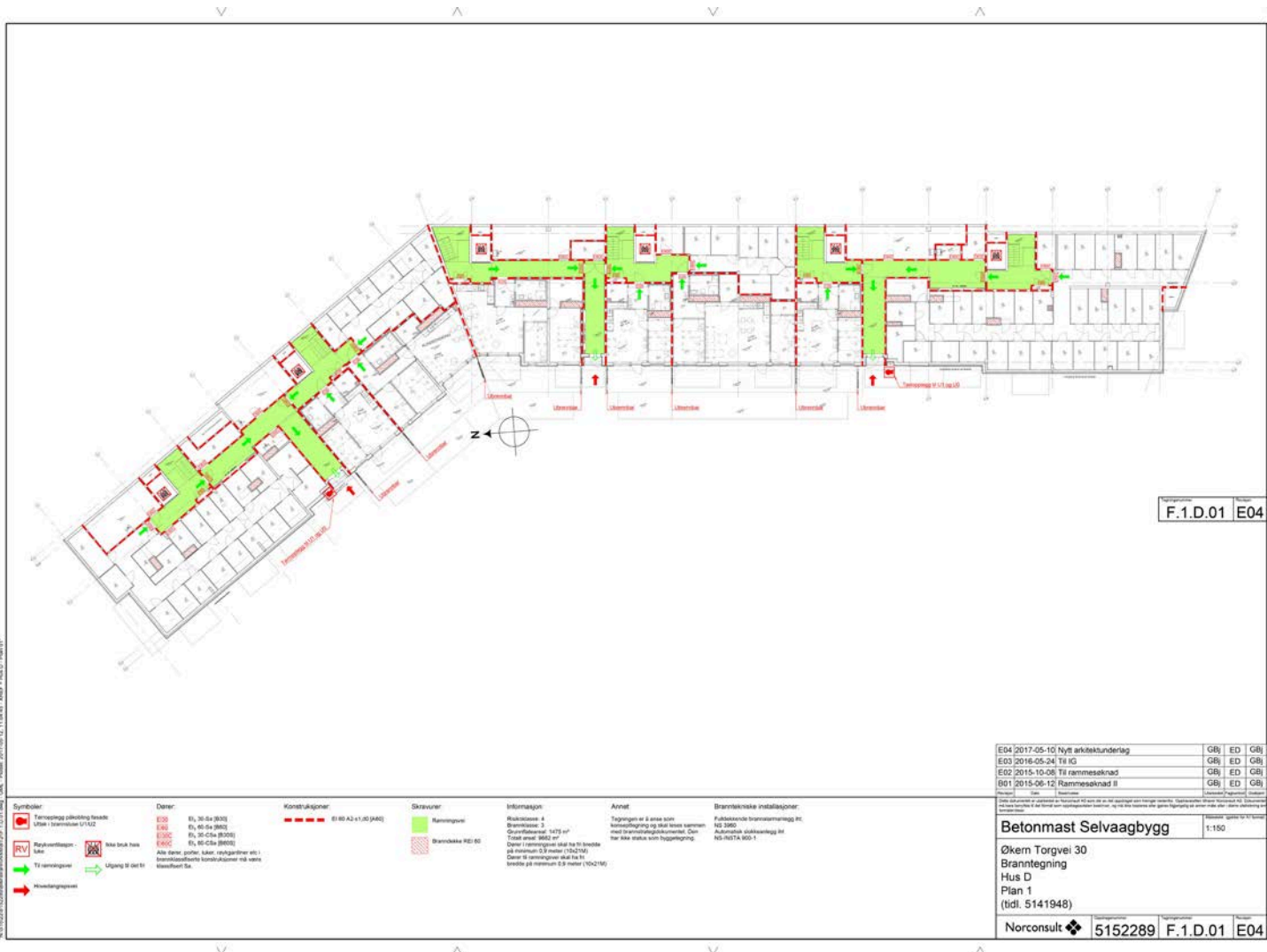


| | | | |
|-----------|----------|-------|--------|
| Prosjekt: | 24100125 | Rev.: | A-0501 |
|-----------|----------|-------|--------|

| | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Bygghet.: | Bygghet.: | Bygghet.: | Bygghet.: |
| Bygghet.: | Bygghet.: | Bygghet.: | Bygghet.: |



| | | | |
|-----------------------------------------|-----------|----------|----------|
| BETONMAST | | | |
| BETONMAST SELVAAGBYGG AS | | | |
| Prosjekt: Rammesøknad | | | |
| Prosjekt: Selvaag Bolig | | | |
| Bygghet: Nybyen Økern | | | |
| Bygghet: | Bygghet: | Bygghet: | Bygghet: |
| E | Nord | 123 | 684 |
| Bygghet: PLAN 1 og 2 etasje - Barnehage | | | |
| Bygghet: | Bygghet: | Bygghet: | Bygghet: |
| 24100125 | 9.10.2015 | SSA | SSA |
| 24100125 | | A-0501 | |



F.1.D.01 E04

16.10.2019 12:28:44 Norconsult\Bentzen\Arb\5141948\5141948_001\5141948_001.dwg
 2019-05-10 13:11:44.61 WSEF - Hus D - Plan 1

| Symboler | Dører | Konstruksjoner | Skruer | Informasjon | Annnet | Brannrelaterte installasjoner |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tilrettelegging på bygging fase 2 Løst i rammeseknad I/1/12 | E30 E1, 30-Ga (B03) E30 E1, 40-Ga (B03) E30C E1, 20-Ga (B03) E30C E1, 40-Ga (B03) | E1 60 A2 x 1,00 (B40) | Rammeskrue Brannrelaterte REI 60 | Risikoklasse 4 Brannrelaterte 3 Gulvflateareal: 1473 m ² Totalt areal: 8602 m ² Dører i rammeseknad skal ha FI beskyttelse Dører i rammeseknad skal ha FI beskyttelse på minimum 30 minutter (NO219) Dører i rammeseknad skal ha FI beskyttelse på minimum 60 minutter (NO219) | Tegningen er å se som konstruksjon og skal leses sammen med konstruksjonsdokumentet. Den kan ikke settes som byggingstegning. | Fullstendige brannvarslingssystem AG 3000 Automatiske slukningsnett AG-10274 600-1 |
| Reklamskilt Løst | Alle dører, porter, luker, raskganger etc i rammeseknaden konstruksjoner og være konstruert SA. | | | | | |
| Tilrettelegging | Utgang til del 11 | | | | | |
| Utsiktstegn | | | | | | |

| | | | |
|--------------------------------------|----|----|----|
| E04 2017-05-10 Nytt arkitektunderlag | GB | ED | GB |
| E03 2016-05-24 Til IG | GB | ED | GB |
| E02 2015-10-08 Til rammeseknad | GB | ED | GB |
| B01 2015-06-12 Rammeseknad II | GB | ED | GB |

Betonmast Selvaagbygg

Økern Torgvei 30
 Branntegning
 Hus D
 Plan 1
 (tidl. 5141948)

Norconsult 5152289 F.1.D.01 E04



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | Kr 7 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 900 |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Mørtelverksbakken 21
0580 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nils-Erling Bleikvassli

Oppdragsnummer:

Telefon: 977 93 481
E-post: nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre