

aktiv.





Eiendomsmegler
Martine Østdahl

Mobil 941 81 778
E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 110 100,-
Omkostn.: Kr 86 600,-
Total ink omk.: Kr 3 496 700,-
Felleskostn.: Kr 4 271,-
Selger: Linn Jorun Arntzen Toftegaard
Eddi Makita

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 28/37 kvm
Tomtstr.: 3413.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 137
Snr. 24
Oppdragsnr.: 1002250117

DITT NYE HJEM?

Er du på jakt etter din første bolig? Ønsker du deg en leilighet som kombinerer en rolig og behagelig beliggenhet med kort vei til både byliv, sjø og naturopplevelser? Da er denne flotte 2-roms leiligheten et perfekt valg for deg!

Fra stuen får du en fantastisk utsikt som strekker seg over Oslo. De store vindusflatene gir godt med lysinnslipp og skaper en luftig atmosfære i leiligheten. Tenk deg å våkne opp til en ny dag med denne utsikten rett utenfor vinduet. Dette er et hjem hvor du virkelig kan nyte både innendørs komfort og den vakre naturen rett utenfor døren. En rekke turmuligheter rett i nærheten og et koselig fellesområde hvor du kan invitere til hyggelige sammenkomster.

- Kvaliteter:
- God planløsning
 - V.V og fyring inkl
 - Mulighet for parkeringsleie hvis ledig
 - 2 boder



Innhold

Velkommen2

Plantegning26

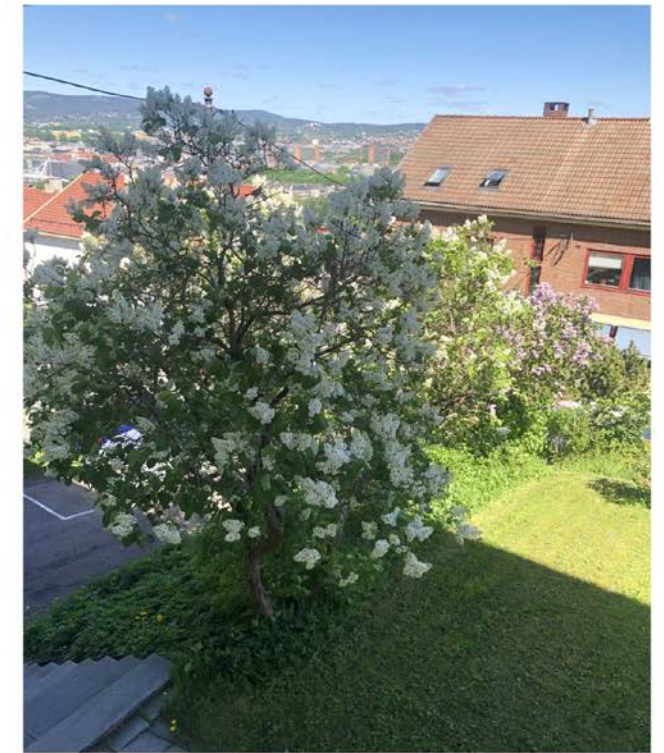
Om eiendommen30

Energiattest 130

Nabolagsprofil..... 137

Forbrukerinformasjon 144

Budskjema 145



STUE

Boligen oppleves lys og innbydende, med en svært god og arealeffektiv planløsning.
Overflatene er malt i en moderne fargepalett.

Fra vinduet har du flott utsyn over byen, i sommerhalvåret blomstrer de nydelige trærne
på utsiden som gir deg en unik og frodig opplevelse av årstidene.



SPISEBORD

Store vinduer sørger for godt med naturlig lys og en behagelig romfølelse.

Spiseplassen finner sin naturlige plass i nærheten av vinduet. Her kan du invitere til måltider og nyte solnedganger over byens skyline, med glitrende lys som skaper en magisk atmosfære.





TIDLØST KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen. Innredningen ble oppført ny i 2010. Lyse, høyglans fronter fra IKEA med laminert benkeplate.

Innredningen består av integrert komfyr (2025) med keramisk platetopp, frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.



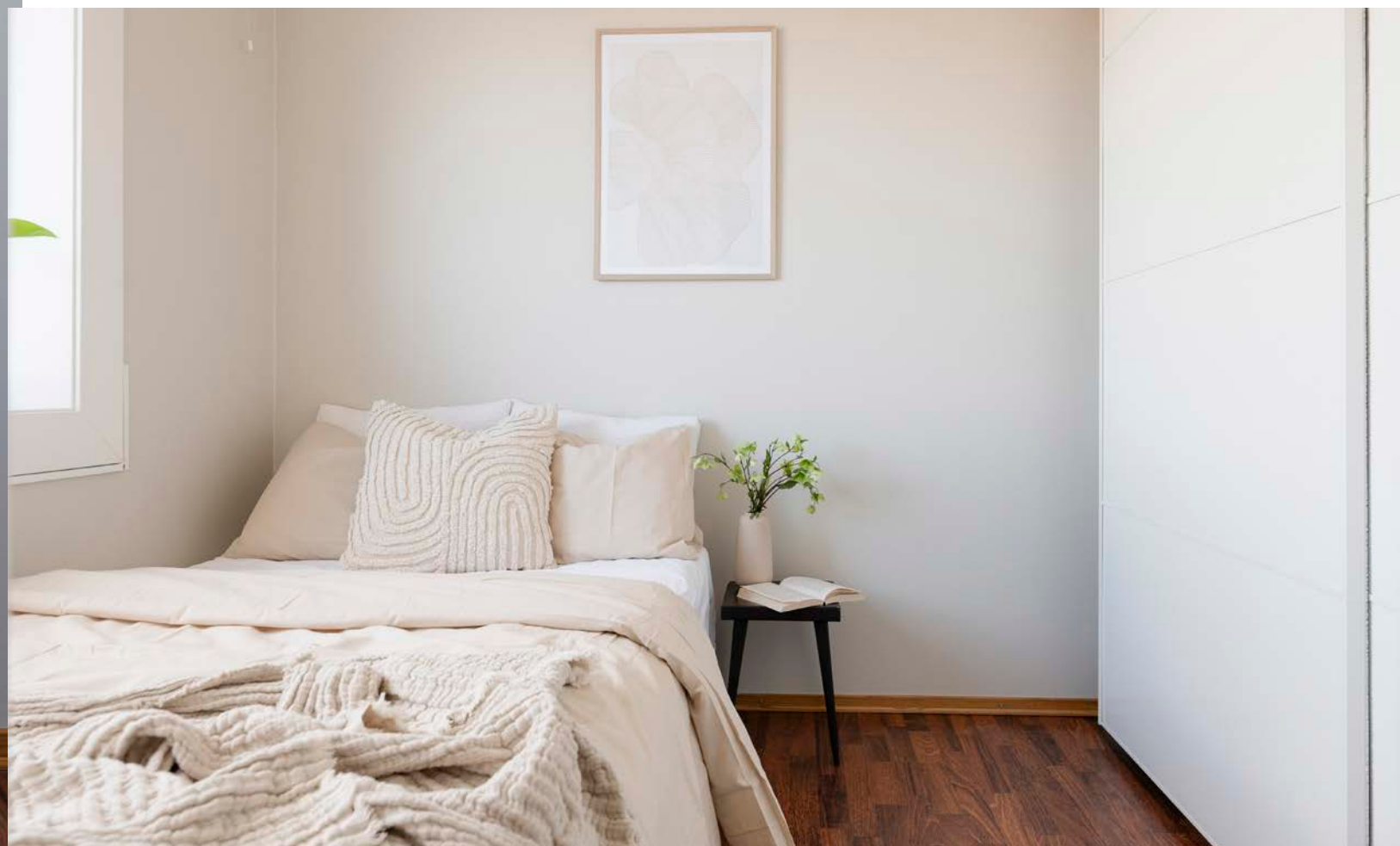


praktisk planløsning med god arealfordeling, hvor det ene ikke går på bekostning af det andre.



LYST SOVEROM

Hyggelig soverom med plass til både seng og garderobeløsning.





Det store vinduet sørger for mye deilig dagslys.

Stor skyvedørsgarderober langs den ene veggen som gir rikelig med oppbevaringsplass. Den praktiske foldedør kan enkelt trekkes til side og sparer plass i leiligheten.





BADEROM

Leilighetens bad ligger lett tilgjengelig i gangen. Lyst baderom med fliser på vegger og gulv. Gulvvarmen sørger for varme føtter når gradestokken kryper nedover.

Badet er utstyrt med porselensservant og servantskap (2025), veggmontert speil (2025) over servant, ett veggmontert skap, klosett, termostat dusjbatteri (2022) og opplegg vaskemaskin.



Entre med plass til sko og oppheng av yttertøy.



FLOTTE FELLESAREALER

Koselige utemøbler hvor du kan invitere venner på grilling eller skravle med naboen over en kopp kaffe. Hva med å invitere vennegjengen på 17.mai frokost i flotte omgivelser?

Her vil du trives!



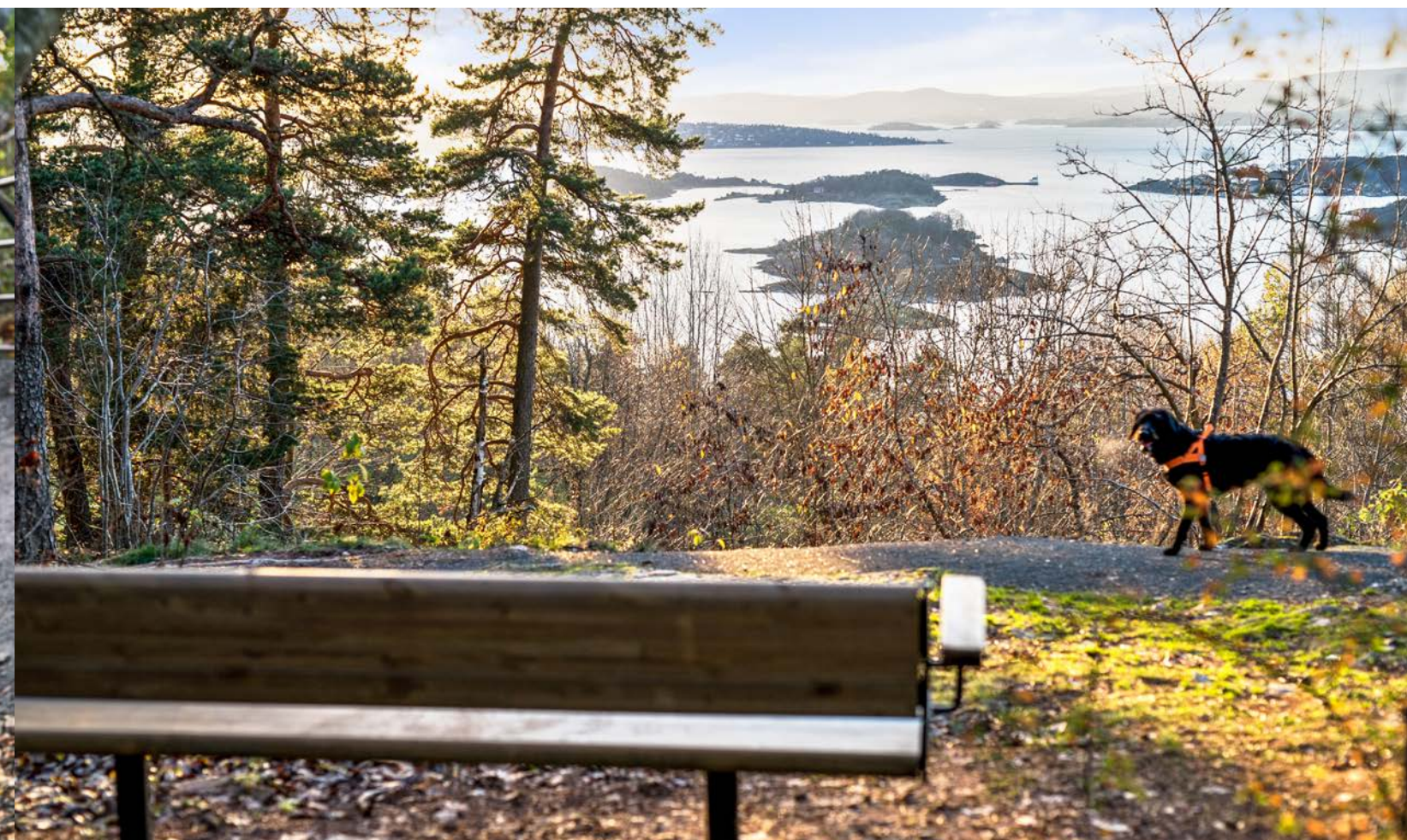


NÆROMRÅDET

I nærheten av leiligheten er det fine turstier. Perfekt for rolige søndagsturer eller løpetrening.

Det er kort vei til både pulserende byliv, sjøen på Sørenga og flotte grøntområder på Ekeberg.

Her finner du også flere nydelige utsiktsposter.





Skrenten Pizza har gjort seg populære i området og er kjent som "Byens nest beste pizza".

Middelalderparken ligger som et skille mellom Gamlebyen og Bjørvika, og er ypperlig for både hygge og trening.

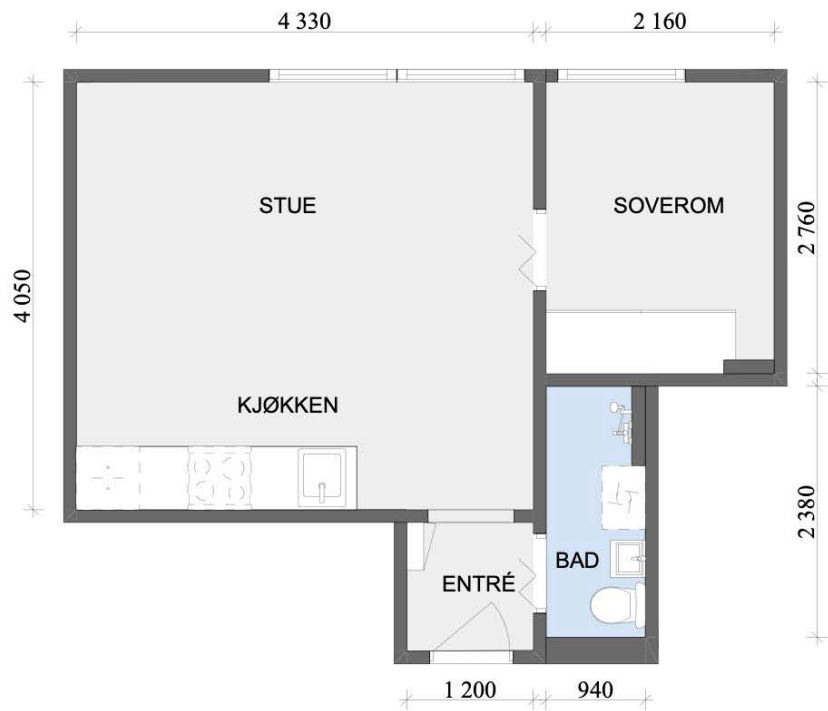
Munch brygge og Oslobukta byr på bading, flott arkitektur samt spennende kultur- og matopplevelser.

Bading på Sørenga er en kort sykkeltur unna!

Plantegning

1. etasje

Ekebergveien 33B



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

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





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 28 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m². Loft og kjeller.

2. etasje

BRA-i: 28 m²

Ikke målbare arealer

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i underetasje på ca 4,8 m2 og en loftsbod med ca 5,3 m2 gulvareal målt under skråtak og ca 4,0 m2 målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen bortsett fra at kjøkkenet ble flyttet til del av stue i 2010 og tidligere kjøkken ble ombygget til soverom. Forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles avløpsopplegg, felles ventilasjonskanaler og bærende konstruksjoner blir berørt av bruksendringen. Godkjent byggetegning av etasjeplanet fra 1936 var vanskelige å tyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3413.9 m²

Beliggenhet

Boligen har en idyllisk beliggenhet i Ekebergskrenten, og likevel en nærhet til både urbane spisesteder og rolige badeplasser.

Denne "nye" delen av Gamlebyen - som for mange er den hyggeligste - er et område som har blitt svært populært på rekordtid. Her finner du en blanding av de gamle koselige trehusene i smale gater, klassiske bygårder fra århundreskiftet med store vinder og bømtevis av sjarm, så vel som funksjonsgårder og moderne nybygg godt tilpasset området. Like på utsiden går en sjarmerende gate med fredede trehus og Arktanderbyen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi eller på søndagsåpne Bunnpris som også ligger i gangavstand fra boligen. Ellers er hovedstadens puls med alt av servicetilbud og daglige fasiliteter en kort gå-, sykkel- eller trikketur unna. Et mangfold av idylliske parker og friarealer som Middelalderparken, Ruinparken, Skulpturparken i Ekebergskogen, Urskogen langs Alnaelva, Vannspeilet, Svartdalsparken og Ekebergsletta ligger også innen gangavstand med fantastiske tur- og rekreasjonsarealer. Det er kort vei til restauranten med Oslos flotteste utsikt; Ekebergrestauranten og flere andre velrennomerte restauranter på Kampen, Vålerenga, Tøyen eller Munch brygge.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med både buss, trikk og tog rett i nærheten. Nærmeste busstopp er Utsikten - 200m/3min - her går bussene 34 Tåsen/Ekeberg hageby og 74 Mortensrud/ Jernbanetorget. Avstand til trikken ved Oslo hospital 700m/8min gåavstand med13- og 19-trikken. Her finner du dessuten også et bysykkelstativ som gjør

at du svært enkelt kan forflytte deg rundt i byen. Bjørvika - der byen møter fjorden De siste årene har det skjedd mye i bydel Gamle Oslo, og spesielt området mot sjøen, sørvest for Gamlebyen har hatt en enorm forvandling som har bidratt svært positivt til bydelen. Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende. Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av Munchmuseet, ligger Oslobukta: En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo med tre stjerner i Michelin-guiden.

Til glede for de badeglade har det også to tilskudd av bademuligheter; Oslobukta med bryggekant, flytebrygge og badestige på baksiden av Munch museet, samt den nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget. Rusler du utover til Sørenga, er det muligheter for saunabesøk, og kajakkpadling. Her finner du dessuten det som omtales som Europas flotteste bryggeanlegg med Oslos største utendørs badeanlegg og sandstrand for de minste. På motsatt side av Sørenga står kunstlandsbyen SALT for et rikt kulturprogram - og en vedfyrt badstue som er blitt meget populært for Osloborgere året rundt.

Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover. Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år)
- Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år)
- Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 år)

Skoler:

- Gamlebyen skole (1-7 kl.)
- Ekeberg skole (1-7 kl.)
- Vålerenga skole (1-7 kl.)
- Brannfjell skole (8-10 kl.)
- Sofienberg skole (8-10 kl.)
- Kongshavn videregående skole
- Oslo Private Gymnasium

Skolekrets

Ekebergveien 43 sogner til Ekeberg skole. Elever går videre til Brannfjell skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;
- Nærmeste busstopp er Utsikten - 200m/3min - her går bussene 34 Tåsen/Ekeberg hageby og 74 Mortensrud/ Jernbanetorget.
- Trikk fra Oslo Hospital (linje 13, 19) 800m/8min
- T-bane fra Ryen (linje 1, 2, 3, 4, 5) 2.0 km
- Tog fra Oslo S (totalt 24 ulike linjer) 2.4 km

Ca. 36 minutter å kjøre til Oslo Lufthavn - Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpt såle i underetasje. Murkonstruksjon forblendet med teglstein samt pusset og malt. Dekker/ etasjeskillere i armert betong. Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Utvendig fremstår lavblokken som godt vedlikeholdt. Lavblokken har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i vesentlige sprekkdannelser og skjevheter/ høydeforskjeller i støpt såle/gulv i disponibelt bodrom i underetasjen samt i en yttervegg i underetasjen. 3-lags isolerglassvinduer, montert nye inn i leiligheten i 2024. Det er montert luftespalte i vindusrammer. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull. Fabrikasjonsår 1989. Ny låskasse som hovedlås er montert i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Enkelte fliser på bad har små riper eller hakk. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
Ja, kun av faglært. Skiftet blandebatteri i dusj år 2022. - Montert avtrekksvifte på bad år 2023. - Skiftet silikon over dørkarm på bad, langs hele baderomsgulvet og langs vegger og gulv i dusj år 2025. - Skiftet ut silikon med fugemasse rundt sluk i og utenfor dusj og på den høye gulvkanten ved overgang til dusj år 2025. - Montert ny servant med skuffer og kran på bad år 2025. - Montert nytt speil over servant på bad og ny termostat til varme på baderoms gulv år 2025 (dokumentasjon kommer).Vb Oslo og Elektriker tjenesten AS.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Funn av sølvkre på bad år 2011. Etter anbefalte tiltak med en gang har vi ikke sett noen siden. - Funn av brun pelsbille i sofa våren 2022. Hele sofaen ble kastet og vi har ikke sett noen etter det. - Litt misfarging som ved sopp funnet i taket i gangen, på yttervegg i stue og soverom, og sporadiske funn av støvlus. Etter forbedret ventilasjon i 2023/2024, rengjøring og maling har vi ikke sett noe av dette.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Palmgren AS som entreprenør for vindusutskifting og Fron Entreprenør AS som leverandør av fasaderehabilitering. Arbeidet ble gjort i 2024. Palmgren AS og Fron Entreprenør AS.

Er det foretatt radonmåling?
Styreleder opplyser at det ble gjort radonmåling i 2016 eller 2017. Det var ingen verdier over farlig nivå da. Sameiet mangler dokumentasjon på dette. Radonmåling, 2016 Mangler dokumentasjon.

Standard

VEGGER OG GULV
Fliser i entre og bad, forøvrig laminat. Fliser i bad, forøvrig malt mur. Alle vegger er malt i 2024, bortsett fra i bad. Alle tak er malt i 2024, bortsett fra i bad. Takhøyden i stue er målt til ca. 2,48 m.

KJØKKEN
Kjøkkenet ble oppført nytt/flyttet i ca 2010. Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med laminert benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr (2025) med keramisk platetopp. Frittstående oppvaskmaskin. Komfyrvakt er ikke montert. Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2010.

BADEROM
Fliser på gulv og vegger. Badet er modernisert i ca 2010 med blant annet nytt hovedsluk og hjelpesluk, nye varmekabler og påstøp på gulv, overflater og sanitærutstyr. Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2025). Veggmontert speil (2025) over servant. Ett veggmontert skap (2010). Klosett (2010). Termostat dusjbatteri (2022) og forheng. Opplegg vaskemaskin. Downlight belysning i bad fra 2010. Elektrisk, sensorstyrt avtrekksvifte i bad, montert ny i 2023.

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2. Forhold som har fått TG2:
Etasjeskille og gulv mot grunn: Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue/kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Kjøkken: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.

Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på alder på kobberør i leiligheten fra byggeår som har oppnådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, at plastrør montert synlig, skjevstilt opp av gulv med utenpåliggende varerør i bad ikke er utført i henhold til forventet faglig standardar, samt manglende hovedstoppekraner til bad og kjøkken i leiligheten som medfører at oppleggskraner i underetasjen må benyttes ved behov for stenging av vann.

Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.

Vannbåren varme: TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, samt at radiatorrør i stue og soverom mellom oppleggsrør og radiatorer ikke er montert i henhold til forventet faglig standard, da rørføringen er montert skjevstilt og unormalt langt ut fra vegg som medfører en økt fare for berøring-

og trykkskader påført rørene.
Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Bad/WC: TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller lokalt ikke krav til 1:50 fall, samt stedvis bompuss under gulvfliser, utskårede felt i to veggfliser etter tidligere rørgjennomføringer, stedvis krakeleringer i overflaten av veggfliser, riss i en gulvflis og en mindre slagskade i gulvflis og i en veggflis.

Gulv: TG-2 er satt med tanke på at laminat gulv er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har løftet seg, samt enkelte sårskader i laminat gulv.

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
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Sameiet disponerer 21 plasser som fordeles av styret etter ansiennitet. Tildeling skjer i januar av styrets parkeringsansvarlige. Parkeringsavgiften er per i dag kr 2 000 per år, men det ble vedtatt på årsmøte 2025 å øke denne til kr 2 300 fra 2026. Parkeringsavgiften faktureres i januar måned og betales i januar. Ta kontakt med styret dersom biloppstillingsplass er ønskelig. Gjesteparkeringene skal forhåndsreserveres på Vibbo hvis det skal parkeres i over 3 timer.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
83239347

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
Sentralvarme, radiatorer og dels radiatorrør i stue og soverom fra byggeår. Varmekabler i bad fra 2010. Ny termostat til varmekabler i 2025.

Energikarakter
G

Energifarge

Grønn

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 300 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 782 407

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 129 626

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre

økning i felleskostnadene.
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
14/117

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer bl.a. internett (Global Connect), fyring og varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4271

Andel Fellesgjeld
Kr 110 100

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
09.04.2025

Andel fellesformue
Kr 20 252

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B

Organisasjonsnummer

931769340

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B (org.nr. 931 769 340), bestående av totalt 57 eierseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet hadde et årsresultat i 2023 på kr 3 260 876,-.

Sameiet er etablert i 2023 med oppstart 01.10.2023. Sameiet var tidligere en velforening som besto av 8 ulike sameier. Disse er nå slått sammen og blitt til ett sameie.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter 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).

STYRETS ARBEID

Det ble i 2023 gjennomført månedlige styremøter med unntak av i sommerferien. Fast punkter på agenda har vært: -Åpning og godkjenning av møteinnkalling og sakliste -HMS og internkontroll -Økonomi

Alle styremøter er referatført og disse ligger arkivert i Styrevernet. I 2023 har styret brukt mye tid på re-seksjoneringen, balkongprosjektet og forhandlinger med entreprenører for renovering for nye branndører og låssystem, elektriske anlegg og lamper i oppganger, el-bilanlegg, oppussing av fasader og utskifting av vinduer. Det har også gått med tid til vaktmestertjenester som sjekk av brannslukkingsapparater, beboerassistanse, vaskekort, vaskeri, gressklipping, snømåking og mindre reparasjoner.

FREMTIDIGE SAKER

Det vil bli et låneopptak på ca kr 3,5 mill vedr. installering av varmepumpe, men dette vil ikke medføre økning av felleskostnader ettersom våre kostnader reduseres med nesten kr 800 000 pr år med denne utbedringen.

SALG AV FELLESAREALER I EKEBERGVEIEN 31B

Salg av fellesarealer i Ekebergveien 31B ble behandlet i årsmøtet for Sameiet Ekebergveien 31B før re-seksjoneringen. Det var fertall for salg av fellesarealer i henhold til innspill fra takstmann. Se vedlegg for detaljer. Styret i Eierseksjonssameiet har hat saken til behandling og støtter salget. Salget i derfor bli gjennomført om aktuell eier fremdeles er interessert.

Det bemerkes at inntekter fra salget vil tilfalle Eierseksjonsameiet som helhet. Når eventuelt salg er gjennomført vi fordelingsnøkkel i Eierseksjonssameiet bli justert tilsvarende.

VAKTMESTER

Styret har i 2023 tatt på seg vaktmester oppgavene og det har fungert greit, men er en ordning som ikke kan være permanent, men den opprettholdes midlertidig til vi finner en ny og god løsning. Brøyting og strøing av veien har ikke vært tilfredsstillende og klager er sendt til leverandør. Veivedlikehold er tatt opp med våre nabosameier med den intensjon at vi sammen skal finne en felles og god løsning. Dugnadsånden blant eiere og leieboere for måking av trapper og oppganger vært bra.

NØKLER / SKILT

Bestilling av nøkler til fellesområdene og nøkkelbrikker rettes til styreleder via Vibbo.

FELLESVASKERI

Driften av fellesvaskeriet har gått uten store utfordringer og inntektene fra Vaskekort dekker i stor grad utgifter til service. Bruken av fellesvaskeriet har økt og styrt anser dette som positivt. Vi har også inngått en årlig serviceavtale med leverandøren av maskinene. Dette er grunnet i økt bruk og for å unngå de Ad Hoc reparasjonene vi har hatt i år. Styret vurderer å gå over til reservasjon av tidspunkt for vasking på kalenderen i Vibbo og informasjon vil eventuelt komme. Styret oppfordrer alle brukere til å holde fellesvaskeriet rent og i orden samt hente sitt tøy.

NÆRINGSSEKSJONEN – SVINGEN KOLONIAL OG KAFE

Butikken (tidligere Svingen kafe) ble kjøpt opp i 2024. Etter litt tid har de nye eierne landet på et konsept som de mener vi løfte vårt område. De har planer om å åpne kafe før sommeren, før de videre vil utvide til restaurant på kveldstid. (stenger kl.22)"

Det holdes dugnad hver vår og høst. Dugnaden omfatter blant annet rydding av kjeller, loft og utearealene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenr.: 16367837199
Lånetype: Serielån
Rentesats: 7,60%
Restsaldo 651 077,24
Innfrielsesdato: 01.07.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenr.: 16368123254
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,40%
Restsaldo 7 369 765,71
Innfrielsesdato: 30.12.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Eiendommen har ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres to årlige dugnader, samt løpende vedlikehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 137, seksjonsnummer 24 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:

301/233/137/24:

19.06.1937 - Dokumentnr: 303607 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1937 - Dokumentnr: 303608 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1937 - Dokumentnr: 303609 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1937 - Dokumentnr: 303610 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Ekebergvn 35B og 37B
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:137 Snr:48
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1937 - Dokumentnr: 303611 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Ekebergvn 31B og 33B
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:137 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1975 - Dokumentnr: 512382 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 50000
Bestemmelse om forkjøpsrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:137 Snr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1975 - Dokumentnr: 512383 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 50000
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:137 Snr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1975 - Dokumentnr: 512384 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 50000
Bestemmelse om forkjøpsrett
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1975 - Dokumentnr: 512385 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 50000
Bestemmelse om forkjøpsrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:137 Snr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1975 - Dokumentnr: 512388 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 50000
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:137 Snr:56

Gjelder denne registerenheten med flere
25.06.1975 - Dokumentnr: 512384 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 14/117
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 7 SEKSJONER

08.02.2023 - Dokumentnr: 143806 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:141 Snr:2
Ny seksjon:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:137 Snr:24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 14/1514

Ferdigattest/brukstillatelse

Ekebergveien 33 - Åpning i bærevegg - Ferdigattest - 2023
Ekebergveien 31 - Utskifting og innsetting av takvinduer samt oppføring av lettvegg - Ferdigattest - 2009
Ekebergveien 33 - Bruksendring fra loft til boligdel - Ferdigattest - 2007
Ekebergveien 33B - Balkonger - Ferdigattest - 1994
Ekebergveien 31B-33B - Våningshus - Exdok (attestert) - 1941
Ekebergveien 31-33 - Våningshus - Exdok (attestert) - 1941

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert til bolig m.tilh.anlegg.

Saksnummer: 201216777
Ekebergveien 31 B - Flytting av kjøkken

Saksnummer: 202102925
Ekebergveien 27 - Oppføring av balkong

Saksnummer: 202457511
Ekebergveien 23 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer

Saksnummer: 202552319
Ekebergveien 25 B - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring

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 panterett 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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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
3 300 000 (Prisantydning)

110 100 (Andel av fellesgjeld)

3 410 100 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
85 250 (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))

86 600 (Omkostninger totalt)
97 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
100 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 496 700 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 507 600 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 510 400 (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 86 600

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

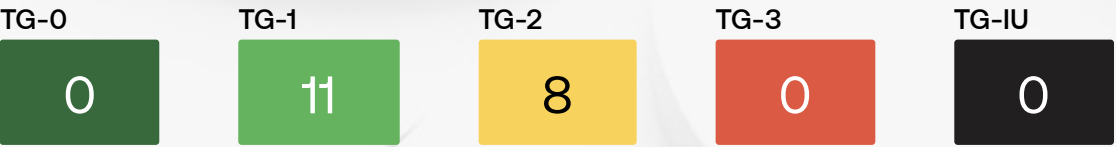
22.04.2025

Ekebergveien 33B 0196 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1936
BRA: 28 m²
BRA (ny arealstandard): 37 m²
BRA-i (ny arealstandard): 28 m²

Samlet vurdering



GNR: 233 BNR: 137 SNR: 2

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Ekebergveien 33B
0196 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29823>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue/kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Vannledninger

Oppsummering

Det er montert Ballofix stoppekraner til enkelte separate tappesteder i bad, kranene ble ikke funksjonstestet på grunn av manglende kranoverdel/nøkkel. Det ble ikke registrert hovedstoppekraner til bad eller kjøkken. Det antas at oppleggskraner i underetasje kan benyttes for stenging av vann til bad og kjøkken ved behov for korte avstengninger.

Felles varmtvannsbereider er montert i teknisk rom oppgang 31B (bygget ved siden av).

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på alder på kobberør i leiligheten fra byggeår som har oppnådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, at plastrør montert synlig, skjevstilt opp av gulv med utenpåliggende varerør i bad ikke er utført i henhold til forventet faglig standardar, samt manglende hovedstoppekraner til bad og kjøkken i leiligheten som medfører at oppleggskraner i underetasjen må benyttes ved behov for stenging av vann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe riktig type Ballofix kranoverdel/nøkkel.

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad fra 2010. Ny termostat til varmekabler i 2025.

Downlight belysning i bad fra 2010.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet i 2025, dokument datert 17.01.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Vannbåren varme

Oppsummering

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, samt at radiatorrør i stue og soverom mellom oppleggsrør og radiatorer ikke er montert i henhold til forventet faglig standard, da rørføringen er montert skjevstilt og unormalt langt ut fra vegg som medfører en økt fare for berøring- og trykkskader påført rørene.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist utenfor dusjsone er ca 1,6 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderside er målt til ca 5,8 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller lokalt ikke krav til 1:50 fall, samt stedvis bompuss under gulvfliser, utskårede felt i to veggfliser etter tidligere rørgjennomføringer, stedvis krakeleringer i overflaten av veggfliser, riss i en gulvflis og en mindre slagskade i gulvflis og i en veggflis.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at laminat gulv er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har løftet seg, samt enkelte sårskader i laminat gulv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.4.2025	16.4.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Linn Jorun Arntzen Toftegaard og Eddi Makita	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			
Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Pål Rønning

Telefon:

99511869

Firma:

Rønning Eiendomstaksering AS

Epost:

paal@taksthuset.no

Adresse:

Heggelibakken 4, 0375 OSLO

TAKSTHUSET

REKONSTRUKSJON OG VEDLIEGGELSE



Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Ekebergveien 33B, 0196 Oslo				
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	233	Bruksnr:	137
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1936				
Boligtype:	Leilighet				

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 2 etasjer pluss underetasje og dels utbygget loft beliggende tilbaketrukket fra offentlig gate. Adkomst til leiligheten via intern vei og trappeoppgang fra Ekebergveien.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering blir tildelt etter ansiennitetsprinsippet av styret i sameiet, forøvrig beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpt såle i underetasje. Murkonstruksjon forblendet med teglstein samt pusset og malt.

Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein.

Utvendig fremstår lavblokken som godt vedlikeholdt.

Lavblokken har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i vesentlige sprekkdannelser og skjevheter/høydeforskjeller i støpt såle/gulv i disponibelt bodrom i underetasjen (styreleder opplyser at forholdet overvåkes (det er ikke opplyst på hvilken måte eller av hvem), samt sprekkdannelser i en yttervegg i underetasjen.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier: 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger. 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst. 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger. Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	28	28	0	Entre, bad/wc, stue med åpent kjøkkenløsning, soverom.	
Totalt m²	28	28	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	28	0	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Loft	4	0	4	0	0
Totalt m²	37	28	9	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	5	4	1
Totalt m²	5	4	1

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i underetasje på ca 4,8 m2 og en loftsbod med ca 5,3 m2 gulvareal målt under skråtak og ca 4,0 m2 målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvinduer, montert nye inn i leiligheten i 2024.	
Det er montert luftespalte i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull. Fabrikasjonsår 1989. Ny låskasse som hovedlås er montert i 2023.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det er ikke registrert funksjonelle avvik, eller andre forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue/kjøkken, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet ble oppført nytt/flyttet i ca 2010.	
Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med laminert benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr (2025) med keramisk platetopp. Frittstående oppvaskmaskin. Komfyrvakt er ikke montert.	
Bunnplate i benkeskap under oppvaskkum er lokalt fuktpåvirket i form av noe svelling etter tidligere vannlekkasje fra avløp under oppvaskkum. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.	
Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2010.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen bortsett fra at kjøkkenet ble flyttet til del av stue i 2010 og tidligere kjøkken ble ombygget til soverom. Forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles avløpsopplegg, felles ventilasjonskanaler og bærende konstruksjoner blir berørt av bruksendringen. Godkjent byggetegning av etasjeplanet fra 1936 var vanskelige å tyde.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ekspedisjons-Dokument - Ekebergveien 31B-33B - Våningshus. Attestert 26.11.1941.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra januar 2022. En røykvarslere fra 2024.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er er i vesentlig grad fra 2010. Felles støpejerns avløpsopplegg er fra byggeår, men antatt innvendig rehabilitert med nytrukket strømpe i ca 2010.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Felles avløpsopplegg er luftet over tak. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. 50 mm avløpsopplegg til dagens kjøkken er montert i gulv og tilkoblet avløpsrør til gulvsluk i bad, en horisontal lengde på ca 2,5 m. Ukjent hvilket fall avløpsrøret er montert med da det er integrert i gulvsjikt. Eier opplyser at det ikke har vært unormale forhold av dårlig avrenning gjennom avløp til kjøkken.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Det er montert synlige krom kobberrør på vegg til tappesteder i bad i 2010. Plastrør montert synlig opp av gulv med utenpåliggende varerør i bad, montert i 2010. Plastrør til kjøkken er montert skjult i gulv fra bad, montert i 2010. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg av kobberrør er montert synlig på vegg i bad, dels fra 2010 og dels fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tidspunkt for utførelse, se overliggende punkt.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er montert Ballofix stoppekraner til enkelte separate tappesteder i bad, kranene ble ikke funksjonstestet på grunn av manglende kranoverdel/nøkkel. Det ble ikke registrert hovedstoppekraner til bad eller kjøkken. Det antas at oppleggskraner i underetasje kan benyttes for stenging av vann til bad og kjøkken ved behov for korte avstengninger. Felles varmtvannsbereder er montert i teknisk rom oppgang 31B (bygget ved siden av). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar. TG-2 er satt med tanke på alder på kobberrør i leiligheten fra byggeår som har oppnådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, at plastrør montert synlig, skjevstilt opp av gulv med utenpåliggende varerør i bad ikke er utført i henhold til forventet faglig standardar, samt manglende hovedstoppekraner til bad og kjøkken i leiligheten som medfører at oppleggskraner i underetasjen må benyttes ved behov for stenging av vann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fremskaffe riktig type Ballofix kranoverdel/nøkkel.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 25 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2025. Det elektriske anlegget til kjøkken er montert antatt nytt i ca 2010, samt ny kontakt til komfyr i 2025. Det elektriske anlegget til bad er i vesentlig grad montert nytt i ca 2010.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Varmekabler i bad fra 2010. Ny termostat til varmekabler i 2025. Downlight belysning i bad fra 2010. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet i 2025, dokument datert 17.01.2025. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Radiatorer og dels radiatorrør i stue og soverom fra byggeår.	
Det er montert to nye stoppekraner på radiatorrør i soverom i 2025 og en ny stoppekran på radiatorrør i stue i 2023.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, samt at radiatorrør i stue og soverom mellom oppleggsrør og radiatorer ikke er montert i henhold til forventet faglig standard, da rørføringen er montert skjevstilt og unormalt langt ut fra vegg som medfører en økt fare for berøring- og trykkskader påført rørene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Elektrisk, sensorstyrt avtrekksvifte i bad, montert ny i 2023. Tilfredstillende funksjon/avtrekk i henhold til eier. Det er ikke oppdriftsventilasjon via avtrekkskanal i kjøkken. En tilluftsventil gjennom yttervegger i soverom, med innvendig klaffventil. Det er montert luftespalter i vindusrammer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.	

6.10 Våtrom: Bad/wc

Overflate
Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er modernisert i ca 2010 med blant annet nytt hovedsluk og hjelpesluk, nye varmekabler og påstøp på gulv, overflater og sanitærutstyr.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist utenfor dusjsone er ca 1,6 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.	
Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 5,8 cm.	
TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller lokalt ikke krav til 1:50 fall, samt stedvis bompuss under gulvfliser, utskårede felt i to veggfliser etter tidligere rørgjennomføringer, stedvis krakeleringer i overflaten av veggfliser, riss i en gulvflis og en mindre slagskade i gulvflis og i en veggflis.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2025). Veggmontert speil (2025) over servant. Ett veggmontert skap (2010). Klosett (2010). Termostat dusjbatteri (2022) og forheng. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon påført elektrisk, sensorstyrt avtrekksvifte i bad i 2023.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Eier opplyser om tilfredstillende avtrekksfunksjon gjennom avtrekksviften.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av murkonstruksjon og manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på moderniseringen av badet i 2010, bortsett fra noe bildedokumentasjon.	

Beskrivelse	
Fliser i entre og bad, forøvrig laminat.	

Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at laminat gulv er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har løftet seg, samt enkelte sårskader i laminat gulv.	

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig malt mur.	
Alle vegger er malt i 2024, bortsett fra i bad.	
Oppsummering av øvrig	
Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.	

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte plater i bad, malte plater/mur i entre, forøvrig malt mur.	
Alle tak er malt i 2024, bortsett fra i bad.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,48 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Tak fremstår som godt vedlikeholdte.	

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse foldedører til bad og soverom fra 2010.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.	

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner, montert ny i ca 2021. Frittstående skyvedørsgarderobe i soverom. Fastmontert skap med speilfront i entre, fra 2010.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250117

Selger 1 navn

Eddi Makita

Selger 2 navn

Linn Jorun Amtzen Toftegaard

Gateadresse

Ekebergveien 33B

Poststed

OSLO

Postnr

0196

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- Enkelte fliser på bad har små riper eller hakk.

Initialer selger: EM, LJAT

1

Document reference: 1002250117

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

- Skiftet blandedbatteri i dusj år 2022. - Montert avtrekksvifte på bad år 2023. - Skiftet silikon over dørkarm på bad, langs hele baderomsgulvet og langs vegger og gulv i dusj år 2025. - Skiftet ut silikon med fugemasse rundt sluk i og utenfor dusj og på den høye gulvkanten ved overgang til dusj år 2025. - Montert ny servant med skuffer og kran på bad år 2025. - Montert nytt speil over servant på bad og ny termostat til varme på baderoms gulv år 2025 (dokumentasjon kommer). - Rør som tidligere har ført inn til naboileiligheten er kuttet av rørlegger fra VB Oslo.

Arbeid utført av

VB Oslo og Elektriker tjenesten AS

Filer

Faktura 39968_blandebatteri dusj.pdf

Faktura 229249_Montere servantskap og ny silikon.pdf

Montering av vifte på bad.pdf

Oversikt faktura 3431_Montering servantskap og ny silikon.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Setningsskader i form av sprekker i gulv og i en yttervegg i disponibelt bodrom i underetasjen. Styreleder opplyser at det overvåkes og er ikke et problem per nå.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

- Funn av sølvkre på bad år 2011. Etter anbefalte tiltak med en gang har vi ikke sett noen siden. - Funn av brun pelsbille i sofa våren 2022. Hele sofaen ble kastet og vi har ikke sett noen etter det. - Litt misfarging som ved sopp funnet i taket i gangen, på yttervegg i stue og soverom, og sporadiske funn av støvlus. Etter forbedret ventilasjon i 2023/2024, rengjøring og maling har vi ikke sett noe av dette.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

- Skiftet en stengeventil til radiator i stue/kjøkken år 2023. - Skiftet låskasse sylinder på ytterdør år 2023. - Montert nye jordfeilautomater, ny overspenningsvern og ny overbelastningsvern i sikringsskap år 2025. - Skiftet to stengeventiler til radiator på soverom år 2025. Rørlegger kunne ikke påfylle varmeanlegg for kvalitetssikring av arbeidet på soverom pga. arbeid som utføres på anlegget flere plasser. Sameie utbedrer eventuell lekkasje om det viser seg at røret ikke har blitt tett. Styreleder har bekreftet dette per SMS. - Skiftet silikon rundt kjøkkenbenk år 2025. - Montert ny stikkontakt til stekeovn på kjøkken år 2025 (dokumentasjon kommer).

Arbeid utført av

VB Oslo, Boligelektrikeren og Access Låsspesialisten AS

Filer

Dextro Dokumentasjon_stengeventiler radiator soverom.pdf

Låskasser Sylinder_ytterdør.pdf

Fakturagrunnlag_sikringsskap.pdf

SL-31-01 Sjekkliste Risikovurdering (bedriftsintern)_Sikringsskap.pdf

SL-35-20 Verifikasjon - Sluttkontroll_Sikringsskap.pdf

SL-36-01 Erklæring om samsvar_Sikringsskap.pdf

SL-31-01 Sjekkliste Risikovurdering - prosjektering_sikringsskap.pdf

Dok. Ekebergveien 33B_stengeventil radiator stue.pdf

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Palmgren AS som entreprenør for vindusutskifting og Fron Entreprenør AS som leverandør av fasaderehabilitering. Arbeidet ble gjort i 2024.

Arbeid utført av

Palmgren AS og Fron Entreprenør AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mottatt nabovarsel fra Oslo kommune v/Kulturetaten om Tons of Rock festival på Ekebergsletta som i år blir 25. - 28. juni 2025.

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Styreleder opplyser at det ble gjort radonmåling i 2016 eller 2017. Det var ingen verdier over farlig nivå da. Sameiet mangler dokumentasjon på dette.

21.1

Radonmåling

År

2016

Verdi

Mangler dokumentasjon

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

- Stedvis fuktsvelling i laminat gulv etter tidligere vannlekkasje (dryppende små vanndråper) fra enkelte stengeventiler på radiatorer. - Lokal fuktsvelling i bunnplate i skap under oppvaskkum og i laminat gulv ved skap etter tidligere vannlekkasje fra avløp under oppvaskkum. - Enkelte hakk i laminat gulv. - Fant nylig ut at dørterskel inn til soverom rører litt på seg om man dytter på den og gir av og til en svak pipelyd om man trækker hardt på den. - Lys i ventilator over komfyr virker ikke. - Skiftet brannslukningsapparat år 2023. - Installert oppvaskmaskin på kjøkken år 2023. - Skiftet brannvarsler år 2024. - Malt alle vegger, dørkarmer og tak på soverom, stue/kjøkken og entre sommer 2024. Veggfarge: Kalk. Farge på tak, dørkarmer og vinduskarmer: Klassisk hvit. - Gardinskinne fra IKEA montert i taket foran yttervegg i stue/kjøkken og soverom sommer 2024. - Satt inn ny skapdør over kjøkkenvifte år 2025. - Skiftet kullfilter i kjøkkenvifte år 2025. - Skiftet stekeovn på kjøkken år 2025.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eddi Makita	e2c9fa1440e2845fe2aa7019 aff2ff55e672e579	11.04.2025 14:46:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Jorun Arntzen Toftegaard	78efe1954004547b912ec1b 9580c3a45a3d89bea	11.04.2025 13:40:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250117



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6939
Esek Ekebergveien 31-37B

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

Velkommen til årsmøte i Esek Ekebergveien 31-37B

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mars kl. 19:00 og lukker 15. mars kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6939>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Lenke til teamsmøtet

Lenke til Teams møtet er:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_YWVIMzQ0MzUtY2JkZC00NGZmLTg3ZmEtYjc4MjU4NWlOMjgz%4

Dere vil få ny e-post med innkallling før møtet.

Mvh.

Styret

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Budsjett for 2024
6. Fastsettelse av honorarer for 2023

7. Fastsettelse av honorarer for 2024

8. Valg av tillitsvalgte

9. Informasjonspunkt: Salg avfellesarealer i Ekebergveien 31B

Med vennlig hilsen,

Styret i Esek Ekebergveien 31-37B

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
Bjørn Morten Olesen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Ann Dagny Wettre Vebjørn Riset er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport 2023 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Budsjett for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Budsjettet er kommunisert på høsten 2023 og fellesutgifter forblir som i 2023 om ikke noe uforutsett skulle oppstå i løpet av året.

Budsjettet viser et godt overskudd og dette er grunnet i tidligere vedtak om å bygge opp et vedlikeholdsfond på kr 500 000, - samt etablere en god og stabil driftsøkonomi.

Forslag til vedtak
Budsjett 2024 godkjennes

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 84 000, -

Styrets innstilling
Godtgjørelsen fordeles etter avtale styremedlemmene imellom.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 84 000, -

Sak 7

Fastsettelse av honorarer for 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-

Styrets innstilling

Godtgjørelsen fordeles etter avtale styremedlemmene imellom.

Informasjon fra OBOS viser at gjennomsnittlig styrehonorar for sameier av vår størrelse er kr 1821*58=105 000, -

Styret foreslår en økning da det fremdeles er stor vedlikeholdsoppgaver som Styret skal behandle og gjennomføre samt ar vaktmester oppgaven beholdes i Styret. Styret foreslår også at det ved en fremtidig nedgang i Styrets arbeidsoppgaver så bør styrehonoraret reduseres tilsvarende.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 84 000, -

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret i Eierseksjonssameiet skal sørge for at den samordnede driften av de 4 byggene med 8 oppganger og 58 seksjoner er til eiernes felles beste og at driften er i henhold til vedtektene gjeldende for Eierseksjonssameiet.

Innstilling

Styret foreslår at sittende styre forsetter til høsten 2024 og at nytt styre velges i et ekstraordinært årsmøte til høsten. Det foreslås også at to av styremedlemmene forsetter i nytt styre så kontinuitet av styrearbeidet sikres.

Styret vil ta på seg oppgaven som valgkomite frem til årsmøtet til høsten og det foreslås å velge inn to nye styremedlemmer i tillegg til de som forsetter i styret.

Dette bør sikre ny energi i driv i styret samtidig som historikk og kontinuitet blir ivaretatt.

Styret vil også foreslå at det velges egen valgkomite til høsten som skal være ansvarlig for at styret til enhver tid er bemannet med de rette ressurser.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Morten Olesen
Styreleder forsetter til høsten 2024 og trer så ut av styret. Da det er store rehabiliteringsprosjekter som gjennomføres våren 2024 bør vi ha kontinuitet i Eierseksjonssameiets ledelse.

Det vil bli arrangert ekstraordinært årsmøte der nytt styre velges inn.

Styret vil frem til ekstraordinært årsmøte fungere som valgkomite.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Katarina Bergholdt
Katarina Bergholdt bør av samme grunn som styreleder forsette i styret. Katarina har også sagt seg villig til å sitte i styret som skal velges til høsten. Dette er meget viktig og positivt da det sikrer kontinuitet i styrearbeidet.
- Vebjørn Gerhardsen
Vebjørn Gerhardsen bør av samme grunn som styreleder forsette i styret. Vebjørn har også sagt seg villig til å sitte i styret som skal velges til høsten. Dette er meget viktig og positivt da det sikrer kontinuitet i styrearbeidet.

Sak 9

Informasjonspunkt: Salg av fellesarealer i Ekebergveien 31B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette er et informasjonspunkt og skal ikke stemmes over.

Salg av fellesarealer i Ekebergveien 31B ble behandlet i årsmøtet for Sameiet Ekebergveien 31B før re-seksjoneringen. Det var flertall for salg av fellesarealer i henhold til innspill fra takstmann. Se vedlegg for detaljer.

Styret i Eierseksjonssameiet har hatt saken til behandling og støtter salget.

Salget i derfor bli gjennomført om aktuell eier fremdeles er interessert.

Det bemerkes at inntekter fra salget vil tilfalle Eierseksjonsameiet som helhet.

Når eventuelt salg er gjennomført vi fordelingsnøkkel i Eierseksjonssameiet bli justert tilsvarende.

Styret anser å ha mandat til å fremforhandle og signerer salgskontrakt for fellesarealene i henhold til vedlagte dokumenter.

Forslag til vedtak

Punktet skal ikke stemmes over

Vedlegg

- Ang kjøp av tørkeloft i Ekebergveien 31b.pdf
- Vedlegg2_Verdivurdering_Raloft_Ekerbergvn-31B.pdf
- Sameiemøte i 31B.pdf

Årsberetning 2023

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B

Organisasjons Nr. 931 769 340



Innholdsfortegnelse:

1. STYRET OG TILLITSVALGTE.....	2
2. STYRETS ARBEID.....	3
3. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON	3
4. GENERELT OM VELFORENINGEN OG SAMEIENE	4
5. VEDLIKEHOLD	4
6. BRANNSIKKERHET.....	7
7. FORSIKRING	7
8. VAKTMESTER	7
9. NØKLER / SKILT	7
10. FELLESVASKERI.....	8
11. PARKERINGSPLASSER.....	8
12. NÆRINGSSEKSJONEN – SVINGEN KOLONIAL OG KAFE.....	8
13. REGNSKAPET FOR 2023	8
14. TILLITSVALGTE OG ANSATTE.....	20

1. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige ekstraordinært årsmøte har sameienenes styreledere vært:

Ekebergvn. 31: Bjørn Morten Olesen

Ekebergvn. 33: Vebjørn Gerhardsen

Ekebergvn. 37 B: Katrina Bergholt

Velforeningens styreleder var Bjørn Morten Olesen

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 Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37 B

Sameiet består av 57 leiligheter og en næringsseksjon, totalt 58 seksjoner. Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37 B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer **931 769 340** og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 233/137

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

2. STYRETS ARBEID

Det ble i 2023 gjennomført månedlige styremøter me unntak av i sommerferien

Fast punkter på agenda har vært:

- Åpning og godkjenning av møteinnkalling og sakliste
- HMS og internkontroll
- Økonomi

Alle styremøter er referatført og disse ligger arkivert i Styrerommet.

I 2023 har styret brukt mye tid på re-seksjoneringen, balkongprosjektet og forhandlinger med entreprenører for renovering for nye branndører og låssystem, elektriske anlegg og lamper i oppganger, el-bilanlegg, oppussing av fasader og utskifting av vinduer.

Det har også gått med tid til vaktmestertjenester som sjekk av brannslukkingsapparater, beboerassistanse, vaskekort, vaskeri, gressklipping, snømåking og mindre reparasjoner.

3. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B er etter reseksjoneringen revisjonspliktig etter regnskapsloven da antall seksjoner er over 21. Valgt revisor i siste årsmøte er BDO.

Noen utfordringer har vi fremdeles med forretningsførselen til OBOS og dette er vesentlig knyttet til responstid på våre spørsmål. Overføringen fra Velforeningen til Eierseksjonssameiet har heller ikke gått uten utfordringer.

Men styret er fornøyd med løsningene «Styrerommet og Vibbo» som har gir oversikt over drift og eiere samt enklere kommunikasjon til og fra eiere.

4. GENERELT OM VELFORENINGEN OG SAMEIENE

Eierseksjonssameiet sørger for at den samordnede driften av de 4 byggene med 8 oppganger og 58 seksjoner er til eiernes felles beste og at driften er i henhold til vedtektene gjeldende for Eierseksjonssameiet.

Prosessen med å overføre alle Velforeningens midler, oppgaver og administrative rutiner til det nye Eierseksjonssameiet ble gjennomført i løpet av vår og høst 2023.

5. VEDLIKEHOLD

Bygningene og uteområdene har et omfattende behov for vedlikehold som er beskrevet i vedlikeholds rapporten fra OPAK.

Det totale vedlikeholdsetterslepet er i rapporten fra 2020 estimert til kr 20 millioner.

Med den prisøkningen byggebransjen har opplevd fra rapportens utstedelsesdato til nå der materialpriser har steget med oppimot 30% er nok det reelle tallet på vedlikeholdsetterslepet nå nærmer kr 25 millioner.

Det ble sendt en et-steps søknad som inkluderer Rammesøknad og lgangsettingstillatelse til Oslo Kommune Plan og bygg for balkongprosjektet. Denne søknaden ble avslått og etter ny forhåndskonferanse var styrets oppfatning at en godkjenning av balkongsøknaden var svært lite sannsynlig. Balkongprosjektet ble derfor avsluttet.

Vi kunne derfor iverksette planene for fasadeoppussing og utskifting av vinduer som nå blir gjennomført våren 2024 og oppgradering av lamper i oppganger og utbedring av avviksmeldinger på våre fire stk. el. hovedtavler.

Tabellen under viser et utdrag av vedlikeholdsplanen som styret arbeider etter. Tiltak med rød skrift er utført og som dere ser er det mange tiltak som må gjennomføres fremover skal vi ivareta verdiene til bygningene.

NB! Tallene er estimerte kostander fra OPAK og er ikke oppdatert med virkelig kostnad.

Hugge ned all puss og påføre ny puss med maling	2	2 500 000			
Skifte samtlige vinduer	2	2 900 000			
Pussreparasjoner og ny maling av trapperommene	2			1 004 000	
Utskifting av brannører 22 stk med nytt nøkkelsystem (LOQ)	2	600 000			
Maling av himlinger i trapperommene	2				240 000
Utskifting av tak	2			3 500 000	
Rengjøring av tak	1	750 000	-		
Reperasjon av piper over tak	2		300 000		
Utskifting av gulvbelegg i trapper	2			200 000	
Lufting på de loft hvor denne har blitt fjernet som følge av nye loftsleiligheter	TGIU		60 000		
Skifte ut rør i kjellere for varmt- og kaldtvann inkl, stoppeventiler, isolasjon m.m.	1			500 000	
Skifte beredere i A og B.	1	600 000		60 000	
Registrere, sanere asbest på rørisolasjon.	3	70 000			
Utskifting av oppleggskraner.	2			80 000	
Isolere varmerør i kjeller (tur/retur).	1			90 000	
Skifte ut automatikk til varmestyring.	1			15 000	
Videokontroll av piper.	1			30 000	
Jordfeilbrytere i hovedtavler Vi må bytte til automatsikringer med jordfeilbryter på 16 kurser i 4 hovedtavler		150 000			
Lamper i oppganger og fellesområder		75 000			
El. bil lading		75 000			
Håndtere avvik fra internkontroll		30 000			
Merke utvendige hovedstoppekraner.	2	10 000			
Montere lås på påfyllingslokk for bioolje.	2	1 000			
Skifte utendersbelysning	1		50 000		
Nivå 2/3 undersøkelse av massene under veien.	2	-			
Resetting av heller og trapper mellom bygningene.	2			-	
Skjerdrenering på overside av vei. (Koordineres med Elia og ny kabel i gata)	1	-			
Ny asfalt på vei som koordineres med Elia og ny kraftkabel	2		-		

Det gjennomføres to årlige dugnader, samt løpende vedlikehold.

Vi minner om streng beskjed fra kommunen om at hageavfall ikke skal deponeres i deres skog bak våre bygninger. En komposthaug som dette er også etter kommunens utsagn en yngleplass for rotter og brunsnegler.

Fyringsanlegget har med unntak av noen få hendelser hatt stabil drift i 2023.

Prisen på fyringsoljen steg til kr 21 per liter på slutten av 2022 og holdt seg på dette nivået vinter 2023. Dette gjør fyring til den største kostnaden til Velforeningen. På sikt må vi se på alternative varmekilder for å senke denne kostnaden. Tilbud på en Varmepumpeløsning er innhentet og har en estimert kostnad på 7 – 8 mnok.

Styret fortsetter derfor å se på alternative energiformer for oppvarming. Se vedlegg som viser forbrukt kWt og fyringsolje i 2022 og legg merke til hva vi har spart ved å starte sent og stenge tidlig. Kortere fyringssesong på oljefyrene gir høyere el- kostnad for den enkelte, men eierne får el.- støtte.

	Forbruk H1 (L)	Forbruk H2 (L)	H1/H2	H1+H2 (L)
2017	30 549	22122	72 %	52 671
2018	34 924	18 610	53 %	53 534
2019	25 673	35 212	137 %	60 885
2020	35 434	22 632	64 %	58 066
2021	44 526	20 534	46 %	65 060
2022	35 967	24 734	69 %	60 701
2023	26 112	16 146	62 %	42 258
2024	19 537	0	0 %	19 537
				56 168
			Gjennomsnitt siste årene uten 2024	

Vi måtte bytte rengjøringsfirma fra høsten 2023 da forrige leverandør sa opp sin kontrakt. Ny leverandør ser ut til å gjøre en utmerket jobb tatt forholdene i betraktning og Styret har ikke mottatt klager. En utfordring som på sikt må diskuteres er sykler, dørmatter osv. som er plassert i oppgangene og gjør renholdsarbeidene mer tungvint og reduserer kvaliteten.

I sameiet er det mange som fremleier og vi vil minne eierne om viktigheten med å informere om husordensregler og andre praktiske forhold.

Det er et vedvarende problem at papirkontainerne blir overfylte som følge av øket papp og papirmengde, men også det faktum at pappesker ikke blir komprimert før de kastes i kontainerne. Det havner også unødig mye avfall på gulvet i søppelskuret. Dette burde den enkelte bruker ordne opp i.

Etter betydelig innsats på de siste dugnadene fremstår nå de innvendige fellesområdene i kjeller og loft som ryddige. Denne type rydding og kasting blir nok en del av det årlige dugnadsarbeidet, men vi håper det vil bli langt mindre av dette fremover. Da kan vi heller bruke dugnadsinnsatsen på utearealer og fellesanlegg for å gjøre tomtene finere og triveligere.

Vaktmesterleiligheten er solgt for 2,95 mnok og inntektene på vil bli brukt til vedlikehold og nedbetaling av de to lånene vi har i DnB.

Nytt lån på 7,5 mnok med 20 års nedbetalingstid vil bli tatt opp for å dekke kostnader knyttet til fasadeoppussing og utskifting av vinduer. Nytt lån vil ikke medføre endring i fellesutgiftene.

6. BRANNSIKKERHET

Styret minner om at eierne av seksjonene i henhold til lov og forskrift er ansvarlige for at brannslukkere og røykvarslere er i orden.
Det henvises også til skriv og sjekklister som er sendt ut på Vibbo til alle eiere og beboere om HMS arbeide.
Nye forskriftmessige branndører med dørpumpe er installert på kjellere og i loft.
Det ble samtidig installert nytt låssystem.

7. FORSIKRING

Velforeningen/Sameiene har forsikring gjennom Gjensidige Forsikring, forsikringsavtale-nummeret er 83239347 hvor bygningsmassen er fullverdiforsikret, samt personalforsikring som gjelder vaktmester.

Denne forsikringsavtalen blir nå konkurranseutsatt for å sikre at vi har beste pris og kvalitet.

8. VAKTMESTER

Styret har i 2023 tatt på seg vaktmester oppgavene og det har fungert greit, men er en ordning som ikke kan være permanent, men den opprettholdes midlertidig til vi finner en ny og god løsning.

Brøyting og strøing av veien har ikke vært tilfredsstillende og klager er sendt til leverandør. Veivedlikehold er tatt opp med våre nabosameier med den intensjon at vi sammen skal finne en felles og god løsning.
Dugnadsånden blant eiere og leieboere for måking av trapper og oppganger vært bra.

9. NØKLER / SKILT

Bestilling av nøkler til fellesområdene og nøkkelbrikker rettes til styreleder via Vibbo.

10. FELLESVASKERI

Driften av fellesvaskeriet har gått uten store utfordringer og inntektene fra Vaskekort dekker i stor grad utgifter til service.
Bruken av fellesvaskeriet har økt og styrt anser dette som positivt.
Vi har også inngått en årlig serviceavtale med leverandøren av maskinene.
Dette er grunnet i økt bruk og for å unngå de Ad Hoc reparasjonene vi har hatt i år.
Styret vurderer å gå over til reservasjon av tidspunkt for vasking på kalenderen i Vibbo og informasjon vil eventuelt komme.
Styret oppfordrer alle brukere til å holde fellesvaskeriet rent og i orden samt hente sitt tøy.

11. PARKERINGSPLASSER

Velforeningen/Sameiene disponerer 21 plasser som fordeles av styret v/Vebjørn Gerhardsen etter ansiennitet. Leieprisen er nå kr 2.000 pr plass som faktureres i januar måned.

12. NÆRINGSSEKSJONEN – SVINGEN KOLONIAL OG KAFE

Svingen Kolonial og Kafe måtte dessverre melde oppbud og hva som skjer videre vet Styret i skrivende stund ikke.

Vi vet det er interessenter som gjerne vil kjøpe næringsseksjonen for å drive videre og styret håper dette kan skje så fort som mulig.

Det har ikke vært mulig å få informasjon om fremtidige planer fra nåværende eier.

13. REGNSKAPET FOR 2023

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 budsjettert og skyldes i hovedsak at det er solgt en tjenesteleilighet og at tidligere avsetninger er inntektsført. Se note 3 til regnskapet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes kostnader knyttet til vedlikeholdsprosjekter godkjent i tidligere årsmøter. Det er blant annet brukt kr 478 000,- på branndører og låsesystem og ytterligere ca. kr 300 000,- på annet vedlikehold som blant annet nye lamper i oppgangene og utbedring av avvik på det elektriske anlegget. Konsulenthonorarer, forsikring, kommunale avgifter og energi ble lavere enn budsjettet.

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 2 926 795,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B.

Lån

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B har lån i DnB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer og virkelige kostnader i 2023. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et 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 årsberetning.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: KGWKU-T5N5J-AZ5V8-QMSOP-5VBZ3-X1PZ8

Permeo Dokumentnøkkel: KGWKU-T5N5J-AZ5V8-QMSOP-5VBZ3-X1PZ8

EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B
ORG.NR. 931 769 340, KUNDENR. 6939

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	3 662 750	3 725 000	3 769 000
Andre inntekter	3	3 173 228	36 000	48 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 835 978	3 761 000	3 817 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-12 408	-11 280	-13 000
Styrehonorar	5	-84 000	-80 000	-84 000
Revisjonshonorar	6	-14 129	0	0
Andre honorarer		-4 000	0	-4 000
Forretningsførerhonorar		-89 575	-90 500	-92 300
Konsulenthonorar	7	-155 052	-250 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-851 292	-80 000	-55 000
Forsikringer		-222 461	-261 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-223 529	-306 000	-300 000
Energi/fyring	10	-1 345 630	-1 580 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 865	-320 000	-220 000
Andre driftskostnader	11	-201 133	-264 000	-195 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 430 074	-3 242 780	-2 913 300
DRIFTSRESULTAT		3 405 904	518 220	903 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	12	69 053	0	20 000
Finanskostnader	13	-214 080	-197 000	-197 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-145 027	-197 000	-177 000
ÅRSRESULTAT		3 260 876	321 220	726 700
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		3 260 876		

EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B
ORG.NR. 931 769 340, KUNDENR. 6939

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		107 507
Forskuddsbetalte kostnader		33 248
Andre kortsiktige fordringer	14	6 262
Driftskonto OBOS-banken		463 252
Sparekonto OBOS-banken		2 573 574
SUM OMLØPSMIDLER		3 183 843
SUM EIENDELER		3 183 843
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	15	210 830
SUM EGENKAPITAL		210 830
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 715 965
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 715 965
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 466
Leverandørgjeld		208 715
Påløpte renter		6 867
SUM KORTSIKTIG GJELD		257 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 183 843
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 20.02.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37b

Bjørn Morten Olesen /s/ Vebjørn Gerhardsen /s/ Katarina Bergholt /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 205 723
Lån	456 427
Ekstra kjellerbod	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 662 750

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Vaskeri	16 676
Tilbakeført tidligere års avsetning	334 999
Parkeringsleie 2023	29 166
Gevinst ved ved salg av tjenesteleilighet	2 792 387
SUM ANDRE INNTEKTER	3 173 228

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 408
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 408

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 84 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 129.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-98 018
Plan- og bygningsetaten	-48 507
tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 903
Boliginstituttet AS	-5 625
SUM KONSULENTHONORAR	-155 052

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-149 614
Drift/vedlikehold VVS	-3 928
Drift/vedlikehold elektro	-189 874
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 111
Drift/vedlikehold brannsikring	-478 007
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 558
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 250
Kostnader dugnader	-4 951
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-851 292

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-123 634
Feieavgift	-893
Renovasjonsavgift	-99 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-223 529

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-225 740
Olje/Biomasse	-1 119 890
SUM ENERGI / FYRING	-1 345 630

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 025
Driftsmateriell	-12 289
Lyspærer og sikringer	-10 704
Renhold ved firmaer	-85 405
Snørydding	-51 322
Andre fremmede tjenester	-13 023
Trykksaker	-297
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 000
Andre kontorkostnader	-785
Telefon, annet	-4 673
Porto	-80
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 346
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 254
Konstaterte tap, håndkasse	-3 030
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-201 133

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 519
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 140
Renter bank	14 856
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 006
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 065
Renteinntekter ved ved salg av tjenesteleilighet	4 467
SUM FINANSINNTEKTER	69 053

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-170 878
Renter og gebyr på lån i DNB	-43 041
Renter på leverandørgjeld	-161
SUM FINANSKOSTNADER	-214 080

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

DNB Bank ASA, betalt mye ifm overføring til sameiet	6 262
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 262

EGENKAPITAL

Overført fra 2287 VELFORENINGEN EKEBERGV 31-37 B	-3 050 045
Årsresultat 2023	3 260 876
SUM EGENKAPITAL	210 830

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB overført fra s2287		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %.		
Opprinnelig 2021	-2 400 000	
Nedbetalt tidligere	240 000	
Nedbetalt i år	2 143 413	-16 587
DNB overført fra s2287		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %.		
Opprinnelig 2022	-650 000	
Nedbetalt tidligere	140 562	
Nedbetalt i år	506 059	-3 379
DNB lån I		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,6 %.		
Opprinnelig 2023	-2 181 000	
Nedbetalt i år	0	-2 181 000
DNB lån II		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %.		
Opprinnelig 2023	-515 000	
Nedbetalt i år	0	-515 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 715 965	

14. TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Velforeningen/Sameiene har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg. I 2023 bestod Eierseksjonssameiet sine styremedlemmer av en kvinner og to menn. Vi oppfordrer til å holde denne fordelingen i så stor grad som mulig også i fremtiden.

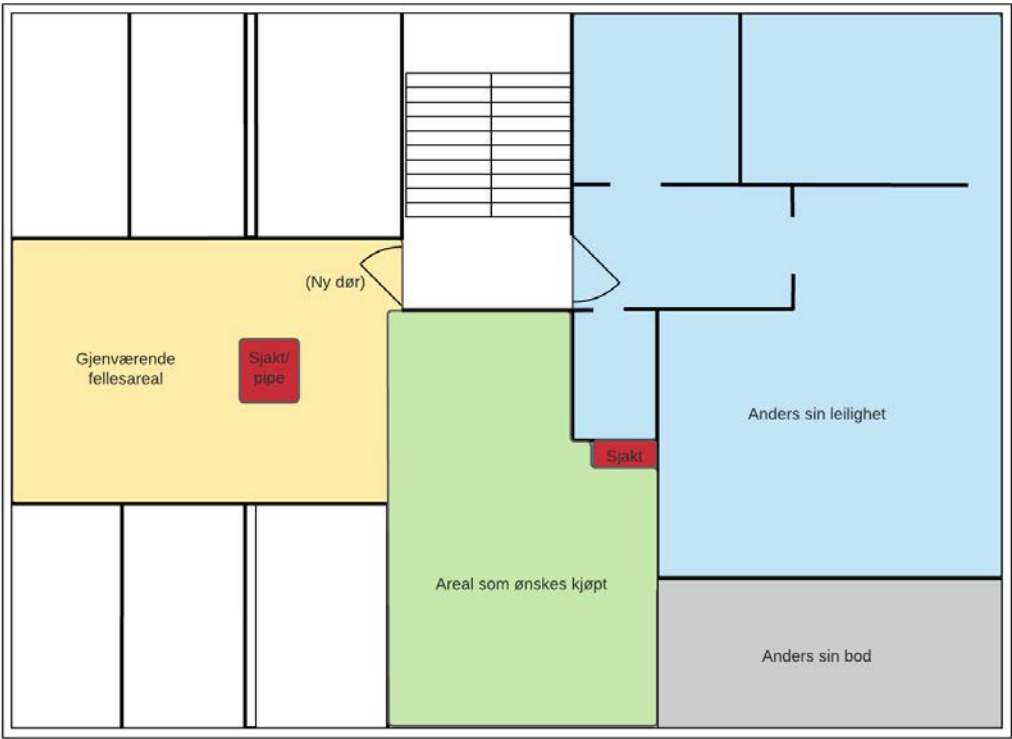
Oslo, den 19.2.2024

For styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B

Ang kjøp av fellesareal/tørkeloft i Ekebergveien 31B

Som det har blitt nevnt fra styret, vil det komme forslag til årsmøte i 2022 om sammenslåing av sameiene Ekebergveien 31-37B til ett sameie (for bl.a. å få bedre lånebetingelser). Om dette blir gjennomført, vil det trolig medføre at oppkjøp av tørkeloft/fellesareal skal godkjennes av alle beboere i Ekebergveien 31-37b, og at kjøpesum også deles med alle. Jeg ønsker med dette å kjøpe tørkeloftet i 31B før en slik sammenslåing eventuelt skjer. Jeg har per nå ingen konkret byggeplan, men vil anta det blir oppstart ila. 2022. Mer info vil komme så fort en eventuell plan er klar.

Ønsket areal kjøpt er 15m2, vennligst se tegning som følger:



Figur 1 Oversikt over loft, også vedlagt som «Vedlegg1_loft.png»

Tørkeloftet har blitt bygd ut i flere andre oppganger, bl.a. i 31, 33, 35, 35B, 37. Det vil fortsatt være mulig å tørke klær på loftet, se følgende bilder fra nr. 35B. (35B er bygd ut på lik måte som dette forslaget viser, hvor dør flyttes og ny inngang til tørkeloftet blir til høyre for eksisterende inngang). Ingen boder, bortsett fra min, blir berørt av dette.



Jeg har i denne forbindelse kontaktet autorisert takstmann Atle Arkøy for verdivurdering. Hans rapport er vedlagt som Vedlegg2. Arealet som da ble vurdert var 13m2 basert på at jeg ikke ønsket å flytte dagens inngangsdør til tørkeloftet. Jeg har i ettertid innsett at det er en bedre løsning å flytte denne (slik det er gjort i 35B) og areal ønsket kjøpt er derfor oppjustert til 15m2. Med utgangspunkt i verdivurderingen fra takstmann ønsker jeg å betale 23.000,- pr. m2.

Sum per leilighet som følger:	
Pr 2-rom	56.025,-
Pr 1-rom	41.282,-
Pr loft	38.333,-

Full utregning som følger:	
2-rom	56.025,-
2-rom	56.025,-
2-rom	56.025,-
2-rom	56.025,-
1-rom	41.282,-
1-rom	41.282,-
loft	38.333,-
Totalt	<u>345.000,-</u>

Oppkjøp av tørkeloft krever godkjenning fra alle sameiere i Ekebergveien 31B. Jeg ønsker i første omgang en uforpliktende tilbakemelding på hvordan du stiller deg til tilbudet, og ber om respons via sms/mail. Dersom majoriteten av eiere stiller seg positive blir neste steg at jeg kontakter en advokat for utarbeidelse av kontrakt om kjøp.

Ta gjerne kontakt om det er noe du lurer på!

Med vennlig hilsen

Anders Opsahl
9131 3651

**Autorisert Takstmann/Tømrermester
Takstmann Atle Arkøy AS**

*Alt innen boligtaksering og bygningsskader i Stor-Oslo
området*



Anders Opsahl
Ekebergveien 31 B
0196 Oslo

Jar, 07.09.2021

Verdivurdering av råloft Ekebergveien 31 B, Oslo



På oppdrag fra Anders Opsahl foretok Takstmann Atle Arkøy AS befaring av råloftet den 06.09.2021

Tilstede og viste var:
Anders Opsahl
Undertegnende takstmann, Atle Arkøy

Oppdraget gikk ut på å vurdere dagens markedsverdi/ m² pris på råloftet

Markedspris beskrevet i rapporten er definert som normal m² pris man kan påregne at interessenter er villig til å betale for råloftet ved et salg.

Alt innen boligtaksering
Takstmann Atle Arkøy AS
Org. Nr: 998463092

epost: atle@takstselskapet.no
Mob.nr: 92049738
Storengveien 8, 1358 Jar

medlem av



**Autorisert Takstmann/ Tømrermester
Atle Arkøy**



Dokumentasjon

Ingen overleverte/tilsende dokumenter
Opplysninger er kun gitt muntlig av Anders Opsahl

Hjemmelshaver

Styret i S/E

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert og populært boligområde i Ekebergskrenten i Oslo, med meget god nordvestlig utsikt og bl. a. sjøutsikt.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon som buss.
Parkering i offentlig gate eller på S/E p-plasser.
Området er regulert, og bebygget med boligblokker/bygårder av fortrinnsvis av murte konstruksjoner og med bygg av varierende alder.
Noe skrånet, opparbeidet tomt med noe grøntarealer.
Tomten har Gnr 233 Bnr 138
Tomtens areal er på 397,3 m² og er bebyggt med eldre blokkbebyggelse fra perioden 1937 i 2 etasjer, kjeller og delvis utbygget loft.

Areal

Bruksarealet iht. NS3940 på den aktuelle delen beregnet/målt på stedet til ca.:

13 m² gulvareale.

På grunn av loftets skråhimlinger beregnes delens BRA/P-A til å være ca. 9 m² ved ferdig innredet som oppholdsrom. Dette baseres på erfaring med loftutnyttelse hvor ca. 1/3 del går bort pga. isolering, etc.og krav for oppmåling ang. høyde.

Det endelige bruks-/boligareale kan ikke angis med nøyaktighet før gulv er avrettet, isolert tak etc. og planløsning tegnet/bestemt. Bygningsmessige forhold som tak oppløft/arker, areal til rømningsveier etc. vil kunne ha innvirkning på hvor stor del av arealet som endelig kan benyttes til boligformål.

Loftet har på befaringsdagen status som fellesarealer, og fungerer som boder og tørkeloft for leilighetene.

Yttertaket har en hellingsgrad på antatt ca. 22 gr som er en normal takvinkel.

Enkel beskrivelse av dagens overflater og bruk

Deler av loftet er bolig for Anders Opsahl og den aktuelle delen vil bli som en forlengelse av denne boligdelen.

Det er en annen boligseksjon under den aktuelle delen.

Råloftet i dag fremstår som bygd typisk for sin tid.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Brannforskriftene krever ved utbygging, adkomst til to separate rømningsveier fra hver boenhet på lofts plan

Alle boenheter skal anses som egne brann celler.

Vedlegg 3

30.09.21

Vedlegg2_Verdivurdering_Railoft_Ekerbergvgn-31B.pdf

Vedlegg 3

31 av 37

Vedlegg2_Verdivurdering_Railoft_Ekerbergvgn-31B.pdf

2
Ekebergveien 31 B, Oslo

Autorisert Takstmann/ Tømrermester
Atle Arkøy



Overflater

Overflatene er typisk rå loft med tynne gulvbord og div. plassbygde boder av tre.
Synlig tak konstruksjoner med undertak av rupanel samt enkelt originale takvinduer, tekket med takstein.
Pussede pipe/luftekanaler av teglstein.
Gavlvegger av teglstein, innvendig pusset.
Eldre brannør av stål mot fellesgang.
Soil/ avløpsrør av støpejern, langs pipeløpet.

Beregning

Erfaringsmessig vurdering av beliggenhet, bruksmulighet, naboforhold og sol, indikerer en verdi på ca. **kr. 17.500 til 25.000,-** pr. kvadratmeter gulvflate i dette område.
Undertegnende foretok også en verdivurdering av tilsvarende loft i 2017, i Ekebergveien 35. Siden den gang har det vært en generell prisøkning på Ca. 13-14 % i område.
Ved ombygging av lofts-arealet vil myndighetene kunne kreve innfridd visse brannkrav. De ansatte verdier er basert på at utgiftene til oppfyllelse av slike krav legges til utbygger av loftet.
Det tas forbehold vedrørende utbyggbart areal.
Loft arealene har muligheter for å koble til avløp samt å føre frem vannledninger.
Teknisk sett kan seksjonen i etasjen under også ha en mulighet for utnyttelse av denne delen.
Det er beregnet at utbygger skal dekke alle kostnader ang. utbygging, herunder:
-Brannkrav
-Rep. av evt. skadde områder
-Byggesak og søknad.
-Seksjonering
Det legges til grunn at S/E overtar ansvaret av fasader og tak når utbygningen er ferdigstilt.
Arealene ansees ikke å kunne utgjøre ny separat boenheter.
Kostnadsnivået på innredning/utbygning på rå loft er normalt meget stort pga. større arbeidskostnader, hvilket gjenspeiler prisen på rå loft.
Ved evt. utbygning for egne separat seksjon vil det normalt medføre større kostnader og risiko for utbygger.

M² på råloftet vurderes som litt høyere enn snitt i område og sett med overnevnte vurderinger til **23.000,-**. Pr. m²
13 m² x kr. 23.000,- =
Pris råloft: Kr. 299.000,-

Eventuelle heftelser vedrørende salg er ikke vurdert i verdiansettelsen.

Oppdraget er utført iht. instruks og retningslinjer i mandat, og etter beste skjønn og overbevisning.

MVH

Atle Arkøy, aut. Takstmann/Tømrermester.

Fwd: Innkalling til ekstraordinært årsmøte i
Ekebergveien 31B den 28.3.2022

Ekebergveien 31/Styrearbeid

Søk etter alle e-poster med etikettnavnet Ekebergveien 31/Styrearbeid

Fjern etiketten Ekebergveien 31/Styrearbeid fra denne samtalen



Vejbørn

lør.
27.
jan.,
18:05

til meg, Katarina

Hei.

Vejbørn Risvik i 31b spør om og kjøpe opp loftsareal i 31B. Det ble i 2022 holdt er eksteaordinæet årsmøte i 31b der dette ble godkjent.

Regne med det ikke er noe motsigelser fir dette nå så hvordan blir prosessen nå ettersom vi er et sameie og ikke 8.

Sender over taksten å regnestykket fra 2022

Mvh
Vejbørn
Gerhardsen

Tlf: 922 72 441

Videresendt melding:

Fra: Anders Opsahl <opsahla@gmail.com>

Dato: 7. mars 2022 kl. 19:21:01 CET

Til: Vejborn <vebjorn96.gerhardsen@gmail.com>

Emne: Sv: Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Ekebergveien 31B den 28.3.2022

"Det godkjennes at loftsareal som per i dag er fellesareal og dermed eid av sameiet i sin helhet, kjøpes av eieren av gnr 233, bnr 138, snr 7: Anders Opsahl. Arealet som skal selges fra sameiet utgjør 15m2 skal brukes til beboelse og vil inngå i seksjon 7."

On Sun, Mar 6, 2022 at 5:08 PM Anders Opsahl <opsahla@gmail.com> wrote:

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Ekebergveien 31B den 28.3.2022

Tid: Mandag 28. mars 2022 kl. 19:00

Sted: Trappeoppgangen i Ekebergveien 31B

På ekstraordinært årsmøte behandles følgende sak:

1. Salg av loftsareal i Ekebergveien 31B, 0196 Oslo

Jeg har nå fått en foreløpig OK fra alle eiere i 31B, og har vært i kontakt med en advokat ang. utarbeidelse av kjøpekontrakt. I denne forbindelse ble jeg anbefalt å ha et vedtak av årsmøte i 31B. Jeg kaller med dette inn til et ekstraordinært årsmøte i Ekebergveien 31B.

Forslag til vedtak:

Det gis ingen innvendinger mot at salg av loftsareal som per i dag er fellesareal og dermed eid av sameiet i sin helhet, kjøpes av eieren av gnr 233, bnr 138, snr 7: Anders Opsahl. Arealet som skal selges fra sameiet utgjør 15m2 skal brukes til beboelse og vil inngå i seksjon 7.

Det vil være mulig å forhåndsstemme, slik at fysisk oppmøte ikke er nødvendig.

#####

Det over er forslag til innkallelse, se gjerne over og meld tilbake om du har noen kommentarer.

Ang. forhåndsstemming, kan du sjekke med styret om dette kan gjøres?

Jeg har også prøvd og formulert det slik at man ikke godkjenner selve salget i dette årsmøtet, det blir det kontrakten som gjør.

Mvh,
Anders Opsahl

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 12.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.03.24
Selskapsnummer: 6939 Selskapsnavn: Esek Ekebergveien 31-37B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur:

Avstemning

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

Sak 1

Valg av møteleder

Bjørn Morten Olesen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2

Valg av protokollvitner

Ann Dagny Wettre Vebjørn Riset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5

Budsjett for 2024

Budsjett 2024 godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for 2023

Styrets godtgjørelse settes til kr 84 000, -

☐ For

☐ Mot

Sak 7

Fastsettelse av honorarer for 2024

Styrets godtgjørelse settes til kr 84 000, -

☐ For

☐ Mot

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Morten Olesen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Katarina Bergholdt

☐ Vebjørn Gerhardsen

Sak 9

Informasjonspunkt: Salg av fellesarealer i Ekebergveien 31B

Punktet skal ikke stemmes over

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

V E D T E K T E R
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B

1 SAMEIETS NAVN OG ANTALL SEKSJONER

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B består av 57 boligseksjoner og en næringsseksjon med tilliggende fellesareal, som utgjør eiendommen gnr. 233, bnr. 137 i Oslo.

2 DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Sameiets parkeringsplasser reguleres av egne vedtekter, jfr. vedlegg 1.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan alene eller sammen med andre erverve eller eie mer enn 2 boligseksjoner i sameiet. Med dette menes også at ektefeller, samboere, nærstående eller husstandsmedlemmer sammen ikke kan erverve eller eie mer enn 2 boligseksjoner i sameiet.

Det samme gjelder juridiske personer, stiftelser og lignende som heller ikke alene eller sammen med andre kan erverve eller eie mer enn 2 boligseksjoner i sameiet.

Heller ikke styremedlemmer eller sameiere i slike juridiske personer kan alene eller sammen med andre erverve eller eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Styret i sameiet kan etter søknad gjøre unntak fra disse bestemmer når styret finner at særlige forhold tilsier det.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Seksjonseier som ikke bebor sin seksjon, plikter å oppgi adresse til sameiets styre, eventuelt forretningsfører.

Kontaktinformasjon til leietaker skal oversendes styret før tiltredelse av leieforholdet.

Ved overdragelse av seksjon plikter selger å informere kjøper om nærværende vedtekter. Sameiets styre og forretningsfører skal varsles om overtagelsen.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Boligseksjon Nr. 1, Vaktmesterleiligheten eies i fellesskap av alle seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B. Leiligheten kan kun disponeres m.v. over av styret.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler, jfr. vedlegg 2. Ved utleie plikter seksjonseieren å gjøre leietager kjent med husordensreglene.

Årsmøtet kan endre gjeldende ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnadene fastsettes som en månedlig husleie for hver enkelt bruksenhet. Fordelingsnøkkelen for felleskostnader er fastsatt etter kategorier. Hver seksjon tilhører en av fem kategorier, hhv. Vaktmesterleilighet, 1-roms leilighet, 2-roms leilighet, loftsleilighet, utvidet loftsleilighet på 52m² og 60m², eller butikkseksjon. Alle seksjoner i samme kategori betaler samme husleie.

Fordelingsnøkkelen som ligger til hver kategori, er som fastlagt og vedtatt på årsmøtet 1,6.2023 Det ble her gitt en brøkfordeling for kostnader på hver kategori, som samlet gikk opp i en nevner på 1000. Kostnadsbrøken for de ulike kategoriene er:

- 13,6/1000 for 1-roms leilighet
- 18,5/1000 for 2-roms leilighet
- 12,7/1000 for loftsleilighet og Vaktmesterleilighet
- 19,0/1000 for utvidet loftsleilighet med BRA på 52 m²
- 21,4/1000 for utvidet loftsleilighet med BRA på 60 m²
- 42,9/1000 for butikkseksjon.

Hver enkelt seksjonseier plikter å betale et forholdsmessig forskudd (husleie) på andelen i utgiftene. Forskuddet baseres på budsjett vedtatt i årsmøte. Forskuddet betales i 12 terminer, forskuddsvis for hver kalendermåned. Endring av forskuddet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4 **LÅN**

Dersom sameiet har tatt opp lån, fordeles renter og avdrag i henhold til fordelingsnøkkel som angitt i punkt 3 ovenfor.

5 **DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

5.1 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 8.8 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

6 **NÆRINGSSEKSJONEN**

6.1 Formål

Sameiet har en eierseksjon regulert til formålet næring/butikk. Følgende begrensninger på virksomheten i næringsseksjonen gjelder, jf intensjonsavtale datert 25.04.2021, jfr. vedlegg 4:

6.2 Konsept og åpningstider

Næringsseksjonen i sameiet skal drives som kolonialbutikk og kafe, med følgende maksimale åpningstider: hverdager 07-22, lørdager 07-21 og søn- og helligdager 09-19.

For øvrige gjelder følgende ordensregler for driften:

- a. Utøvelse av skjenkebevilling skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regelverk. Skjenkebevilling skal praktiseres på en forsvarlig måte, med tilstrekkelig hensyn til beboerne i sameiet.
- b. Kolonialbutikken og kafeen skal være røykfritt område. Dette gjelder både innendørs og på uteservering.
- c. Lydnivå (musikk og øvrig støy) skal holdes på et nivå som ikke er til sjenanse for naboer og beboere.
- d. Eventuelle arrangementer i kafeen, herunder møter for foreninger og lokale klubber, skal holde seg innenfor kafeens åpningstider.
- e. All aktivitet i næringsseksjonen forpliktes å følge kafeens ordensregler og sameiets ordensregler for øvrig.

6.3 Salg og utleie av næringsseksjon

Salg og utleie av næringsseksjon krever samtykke fra sameiets styre. Sameiets styre kan nekte utleie bare dersom det foreligger saklig grunn.

Utleie kan ikke skje dersom dette vil være til sjenanse for de øvrige seksjonseierne eller utleie skjer i strid med seksjonens formål. Leietakers bruk av eierseksjonen må være i samsvar med formålet som er fastsatt for seksjonen. Brukes en utleid seksjon i strid med vedtekter, representerer dette brudd på leieavtalen og sameiets vedtekter.

6.4 Uteareal / uteservering

Avtale om leie av uteareal reguleres av sameiets styre. Uteområdet skal utformes etter avtale med sameiets styre. Alle vesentlige endringer, eller endringer av en viss permanent karakter krever forhåndsgodkjenning av styret.

Sameiets styre kan nekte godkjenning av forslag til utforming som anses å kunne bli til sjenanse for øvrige seksjonseiere, eller som sameiets styre finner uønsket av hensyn til stedets karakter eller eiendommens utforming for øvrig, eller av en hvilken som helst annen saklig grunn.

Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for løpende renhold, og at det til enhver tid holdes ryddig på utsiden av serveringslokalene. Dette gjelder også rydding av fellesområdene i umiddelbar nærhet til uteserveringen samt eventuell rydding på hele sameiets eiendom av forsøpling som stammer fra næringsseksjonens virksomhet.

6.5 Kostnader

Alle kostnader forbundet med etablering, drift og vedlikehold av næringsseksjonen ligger til eier av næringsseksjonen. Eier har ansvaret for at virksomheten tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende tekniske krav.

7 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter som fastsatt i eierseksjonsloven, vedtektene og ordensreglene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten.

8 ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Saker som ønskes behandlet i årsmøtet, må være innkommet styret innen 1. mars.

8.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 8.2.

8.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet ha på agendaen, behandle og godkjenne;

- a) Årsregnskap og årsberetning
- b) Budsjett og husleie
- c) Godtgjørelse til styret og revisor
- d) Velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

8.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

8.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

8.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

8.9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8.10 Protokoll fra årsmøtet

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

9 STYRET

9.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst tre medlemmer, hvorav en styreleder. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

9.2 Valg av styret

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratrekelsen. Årsmøtet kan med alminnelig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

9.4 Styrets oppgaver

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

Styret ivaretar ellers følgende oppgaver og virksomhet til det felles beste for sameierne:

- a) Vaktmestertjeneste
- b) Ytre vedlikehold
- c) Innkalling til dugnadstjeneste vedrørende fellesareal og ytre vedlikehold
- d) Innkassering av seksjonseiernes andel av fellesutgiftene
- e) Betaling av utgifter
- f) Regnskap og revisjon
- g) Håndhevelse av vedtektsbestemmelsene for de enkelte sameier.
- h) Håndhevelse av de beføyelser som er tillagt sameiet i oppdelingsbegjæringen for de enkelte sameier
- i) Forretningsførsel
- j) Andre fellesoppgaver

9.5 Styrets beslutningsmyndighet og mindretallsvern

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

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

9.6 Styrets representasjonsadgang

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

10 REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven, jfr. eierseksjonsloven § 64.

10.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, jfr. eierseksjonsloven § 65. Årsmøtet velger revisor.

11 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

13 VEDLEGG

Vedlegg 1: Kontrakt for leie av parkeringsplass

Vedlegg 2: Husordensregler.

Vedlegg 4: Intensjonsavtale 25.04.2021

* * * *

Vedtektene for Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B vedtatt 1.6.2023.

KONTRAKT FOR LEIE AV PARKERINGSPLASS

1. Tildeling av parkeringsplasser skjer etter følgende prinsipper:
 - eiere av leiligheter som bor i Ekebergveien 31-37b, får tildelt parkeringsplasser først.
 - ledige plasser blir tildelt leietakere etter ansiennitet.
2. Leieforholdet (til eiere) gjelder for et kalenderår av gangen. Leieforholdet kan gjensidig sies opp med 1 (en) måneds skriftlig varsel til kalenderårets utgang. Flytter leieren fra leiligheten, faller leieforholdet bort uten regulering av leien. Leieforholdet forlenges automatisk etter hvert kalenderår.
3. Leiene for parkeringsplass er kr 2000,-
Denne faktureres og betales i januar.
Leien vedtas på årsmøtet.
4. Den leide plassen skal kun disponeres til parkering av bil. Leieren har ansvar for å holde plassen ryddet vinterstid.
Leietager plikter å fjerne bilen ved veivedlikehold, dugnader og andre behov definert av styret i Eierseksjonssameiet.
NB: Framleie er ikke tillatt.
5. Blir ikke leien betalt innen forfallsdag eller at leieren ikke flytter når leieperioden er over, kan man kastes ut uten søksmål. (tvangsfullbyrdelsesloven § 3, nr.9)
6. Dersom leieren bryter leieavtalen, kan kontrakten heves og leieren plikter da å flytte fra plassen.
7. Leieren plikter under enhver omstendighet å betale leien for den tid plassen har vært benyttet samt omkostningene for eventuelt utkastelse, søksmål og rydding.

Som leier for parkeringsplass nr: , er jeg innforstått med de ovennevnte betingelser.

Navn: Dato.....

KONTAKTINFO

Navn: _____

Adresse: _____

Telefonnummer: _____

E-Post: _____

Er du eier eller leier? _____

Regnr på kjøretøyet _____

EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B

HUSORDENSREGLER

1. Alle beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Disse reglene supplerer eierseksjonssameiets vedtekter.
2. Alle beboere skal bidra til å opprettholde ro, orden og renslighet på sameiets eiendom. Generelt skal det være ro i leilighetene mellom kl 23.00 og klokken 06.00. Skal en beboer ha fest eller sammenkomst som kan forstyrre etter kl 23.00 bør det henges opp nabovarsel i forveien. Sjenerende støy (boring, banking, etc.) skal ikke utføres etter kl 20.00 man – fredag, ikke etter kl 18.00 på lørdager, og er ikke tillatt på søndager og helligdager
3. Det er ikke tillatt å sette uvedkommende ting eller gjenstander i trapper, oppganger, loft, kjellerganger og andre fellesrom.
4. Enhver beboer skal behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Man plikter å erstatte all skade som skyldes en selv, ens husstand eller leietaker.
5. Fellesvaskeriet skal rengjøres og være i orden etter bruk. Kummene må rengjøres og avfall fjernes. Uregelmessigheter meldes straks til styret. Vaskeriets kan ikke benyttes etter kl: 20.00.
6. Tøy som henges til tørk på tørkeloftet må være så tørt/oppvridd at det ikke drypper. Tøyet tas ned så snart det er tørt.
7. Det holdes dugnad hver vår og høst. Dugnaden omfatter blant annet rydding av kjeller, loft og utearealene.
8. Om vinteren må loftsluker og kjellervinduer ikke bli stående åpne.
9. Skilt, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, fluktstiger eller annet som endrer på eksteriøret kan kun anbringes etter tillatelse fra styret og etter spesiell anvisning. Vinduer kan ikke skiftes uten forutgående godkjenning fra styret, se vedtektene punkt 5.3
10. Enhver seksjonseier har plikt til å vedlikeholde sin leilighet og tilhørende boder, se vedtektene punkt 5.1. Peis eller ovn kan ikke settes inn uten avklaring med styret. Meld straks fra til styret om det oppdages skader i seksjonen eller det oppdages skadedyr i seksjonen.
11. Rør med vannledninger eller avløpsrør må holdes oppvarmet slik at rørene ikke fryser om vinteren. Skader som oppstår på grunn av frysning av vann og varmerør, lekkasjer eller tilstopping av avløpsrør i leilighetene dekkes ikke av fellesforsikring, men må erstattes av vedkommende seksjonseier.
12. Søppel skal være innpakket før det legges i søppelkassen. Pappesker o.l. skal trykkes flate. Søppel skal ikke plasseres utenfor containerne. Avfall plassert utenfor søppelkassene (f. eks. juletrær, flytteavfall) fjernes ikke av rehnoldsverket.
13. Vis hensynsfullhet overfor naboene, såvel i som utenfor leiligheten. Bruk av leiligheten må ikke volde naboen sjenerende støy eller annen ulempe. Seksjonseier er ansvarlig for leietakers oppførsel.

14. Bruk av uteområder sommerstid må ikke være av en slik art at det forstyrrer naboene og alle arrangement skal avsluttes innen kl 21.00 på hverdager og helligdager og kl 22.00 fredag og lørdag. Dersom man arrangerer private tilstelninger, som går utover disse tidspunkt, skal man utstede nabovarsel.
15. Alle beboere oppfordres til å måke snø utenfor inngangspartiene om vinteren.
16. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
17. Røyking og unødig opphold i trapperom er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å røyke i inngangspartiene utenfor husene. Røyking skal foregå så langt fra husene at det ikke siver røyk inn i åpne vinduer. Det er ikke lov å kaste sneiper på fellesområdet.
18. Vern om parkanlegget og plenene. Alle oppmodes til å holde blomsterbedene i orden. Beplantning utover opparbeidede bed skal avklares med styret.
19. Inngangsdørene, kjeller- og loftsdører skal alltid holdes låst.
20. Dersom en leilighet blir stående ubebodd, skal styrets leder få utlånt nøkkel for å kunne avverge eventuell skade.
21. Parkering på fellesarealer er kun tillatt på de oppmerkede plassene. Tildeling skjer i januar av styrets parkeringsansvarlige. Seksjonseiere blir tildelt plasser først etter ansiennitet og deretter blir leietakere tilbudt plass. Eiere går foran leiere. Gjesteparkeringene skal forhåndsreserveres på Vibbo hvis det skal parkeres i over 3 timer.
22. Seksjonseier har ansvar for at det til enhver tid er montert røykvarsler i leiligheten og at det foretas nødvendig vedlikehold, bl.a at batteriet virker og at varsleren ellers virker tilfresstillende. Alle leiligheter skal ha manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er seksjonseiere som har ansvar for vedlikehold og utskiftning av brannslukkeutstyr
23. Styret er sameiets lovlig valgte representanter. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som endelig vedtas i påfølgende sameiermøte. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husordensregler skal skje skriftlig.
24. Utleier plikter å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og har ansvar for at fellesoppgaver blir utført.

INTENSJONSAVTALE

for kolonialbutikk og kafe i Ekebergveien 37

1 PARTENE

Mellom

Styret i Sameiet Ekebergveien 37
gnr. 233 bnr. 146 i Oslo kommune,
og
Styret i Sameiet i Ekebergveien 35
gnr. 233 bnr. 143 i Oslo kommune

(heretter kalt "Sameiene")

og

Hedvigs E37 AS, org.nr. 925 224 642
Ekebergveien 44
0196 OSLO
eier av næringsseksjon 1 og 2 i Sameiet Ekebergveien 37

(heretter kalt "Hedvigs")

er det i dag inngått følgende avtale ("Intensjonsavtalen").

2 FORMÅL

Eiendommen gnr. 233 bnr. 146 utgjør sameiet Ekebergveien 37. Eiendommen er oppdelt i 9 seksjoner, hvorav seksjon 1 og 2 er seksjonert med formålet næring, Øvrige seksjoner har formålet bolig.

Hedvigs skal søke om reseksjonering (sammenslåing) av seksjon 1 og 2, samt bruksendring for denne sammenslåtte næringsseksjonen til kombinert formål butikk og kafe. Dette for å etablere «Svingen Kolonial og Kafe» («Svingen»).

Intensjonsavtalen skal sikre at Hedvigs og øvrige beboere i Sameiene er enige om vilkårene for drift av kolonialbutikk og kafe. Intensjonsavtalens bestemmelser skal inntas i Sameienes vedtekter, for å sikre at fremtidig drift skjer på omforente vilkår, gjennom felles bestemmelser. Intensjonsavtalen gjelder fra signering og frem til vedtektsendring er gjennomført. Intensjonsavtalen forutsetter at vedtektsendring blir gjort og at det samtidig blir gitt nødvendig samtykke til reseksjonering, jf. punkt 3.

3 RESEKSJONERING

Søknad om reseksjonering av seksjon 1 og 2 innebærer at inngangspartiet på 2,9 kvm, som tidligere tilhørte sameiets fellesareal, innlemmes i næringsseksjonen.

Utvidelse av bruksenhet krever årsmøtebeslutning med minst to tredjedelers flertall jf. eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav b. Ved signering av denne avtalen forutsettes at Sameiet Ekebergveien 37 samtykker til godkjenning av reseksjonering som vist i bilag 1. Fordelingen av felleskostnadene vil bli justert tilsvarende.

4 KONSEPT OG ÅPNINGSTIDER

Hedvigs gis tillates til oppstart av kolonialbutikk med kaféserving i næringsseksjonen i Sameiet Ekebergveien 37. Hedvigs skal etablere «Svingen Kolonial og Kafe» («Svingen»).

Eventuelle endringer av virksomhetens konsept krever forhåndsgodkjenning fra Sameiene v/styret. Styret har rett til å nekte endring av konsept på fritt grunnlag.

Kolonialbutikken og kafeen skal ha følgende åpningstider:

Hverdager:	07:00 til 23:00
Lørdager:	07:00 til 23:00
Søndager og helligdager:	Stengt

Uteserveringen:

Hverdager:	08:00 til 22:00 Begynner å stenge 21:30
Lørdager:	08:00 til 22:00 Begynner å stenge 21:30
Søndag og helligdager:	09:00 til 19:00

Åpningstidene kan ikke gå ut over de rammer som her fremgår, men åpningstiden kan likevel reduseres etter eiers ønske. Sameiene skal til enhver tid være orientert om åpningstider hos Svingen.

For øvrige gjelder følgende ordensregler for driften:

- Utøvelse av skjenkebevilling skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regelverk. Skjenkebevilling skal praktiseres på en forsvarlig måte, med tilstrekkelig hensyn til beboerne i Sameiene.
- Kolonialbutikken og kafeen skal være røykfritt område. Dette gjelder både innendørs og på uteservering. Se nærmere bestemmelser om uteservering i punkt 5 nedenfor.
- Lydnivå (musikk og øvrig støy) skal holdes på et nivå som ikke er til sjenanse for naboer og beboere i Sameiene.

- Eventuelle arrangementer i kafeen, herunder møter for foreninger og lokale klubber, skal holde seg innenfor kafeens åpningstider. Slike arrangementer skal følge kafeens ordensregler og de øvrige vilkår som fremgår av Intensjonsavtalen.
- All aktivitet i næringsseksjonen forpliktet å følge kafeens ordensregler og sameiets ordensregler for øvrig.

Ved signering av denne avtalen samtykker Hedvigs uttrykkelig som seksjonseier til at det i vedtekten fastsettes bestemmelser om bruken av næringsseksjonen jf. eierseksjonsloven § 25 fjerde ledd.

5 ADGANG TIL Utleie og SALG

Seksjonseier har rett til utleie av sin eierseksjon. Før utleie skal det innhentes samtykke fra styret i Sameiet Ekebergveien 37. Sameiets styre kan nekte utleie bare dersom det foreligger saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Utleie kan ikke skje dersom dette vil være til sjenanse for de øvrige seksjonseierne eller utleie skjer i strid med seksjonens formål. Leietakers bruk av eierseksjonen må være i samsvar med formålet som er fastsatt for seksjonen. Brukes en utleid seksjon i strid med vedtekter, representerer dette et brudd på leieavtalen, men også mislighold overfor fellesskapet, jf. punkt 9 nedenfor.

Ved signering av denne avtalen samtykker Hedvigs til at ovennevnte rettslige rådighetsbegrensninger fastsettes i Sameienes vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 24 andre ledd.

6 UTEAREAL / UTESERVERING

6.1 Avtale om rett til bruk av fellesareal

Hedvigs ønsker å etablere uteareal for Svingen på fellesareal for Sameiet Ekebergveien 37. Hedvigs har en leieavtale med Sameiet Ekebergveien 37 om leie av parkeringsplass der uteservering er ønsket etablert. Sameienes Velforening, Velforeningen Driftsfellesskapet for Sameiene Ekebergveien 31-37 B, org.nr. 995 782 758, bistår Sameiene med organisering av fellesareal, herunder parkering og kostnader.

Avtale med Hedvigs om rett til leie av parkeringsareal videreføres med endret formål i tråd med punkt 5.2 nedenfor, og opphører om og når Svingens drift opphører. Organisering av leieforholdet er satt til velforeningen. Årlig justering for leie av parkeringsarealet vedtas på årsmøtet.

6.2 Utforming av uteområdet

Ved signering av Intensjonsavtalen samtykker Sameiene i utforming av uteområdet i henhold til vedlagte tegninger, bilag 2. Dette gjelder som vist utplattung, kjøleanlegg, rampe, markiser på fasade, sittegrupper og beplantning som vist på tegning/illustrasjoner. Det skal ikke iverksettes øvrige tiltak før nødvendig styregodkjenning foreligger.

Uteområdet skal utformes etter avtale med Sameiene. Alle vesentlige endringer, eller endringer av en viss permanent karakter krever forhåndsgodkjenning av Sameiene.

Sameienes styre kan nekte godkjenning av forslag til utforming som anses å kunne bli til sjenanse for øvrige seksjonseiere, eller som Sameiene finner uønsket av hensyn til stedets karakter eller eiendommens utforming for øvrig, eller av en hvilken som helst annen saklig grunn.

6.3 Uteservering – åpningstider og særlige ordensregler

For uteservering gjelder samme åpningstider som inntatt i punkt 3 ovenfor.

Hedvigs skal sørge for løpende renhold, og forplikter seg til at det til enhver tid holdes ryddig på utsiden av serveringslokalene. Dette gjelder også rydding av fellesområdene i umiddelbar nærhet til uteserveringen, samt eventuell ryddig av forsøpling som stammer fra Svingen på hele området til Sameiene innenfor driftsfellesskapet.

7 ETABLERING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD – KOSTNADER OG ANSVAR

Alle kostnader forbundet med etablering, drift og vedlikehold av eierseksjonen ligger til Hedvigs som eier av næringsseksjonen.

Hedvigs står for alle kostnader forbundet med installasjoner/innretninger for å tilfredsstille de til enhver tid gjeldende tekniske krav til driften. Hedvigs har ansvaret for å gjøre seg kjent med alle eksisterende krav til drift av kolonialbutikken og kafeen, herunder eksempelvis ved krav til fettutskiller, krav til ventilasjonsanlegg med mer.

[ALT 1]

Ved signering av denne avtalen samtykker Sameiene til etablering av ventilasjonsløsning som vist på fasadetegning som bilag 3 til denne avtalen. Ventilasjonsløsningen innebærer montering av ventilasjonskanal utvendig på fasade og plassering av utløp/avkast over tak utenfor E35.

Kafedriftens matproduksjon må skje på en slik måte at det ikke oppstår problemer med lukt og matos, eller andre ulemper for naboer og øvrige sameiere.

[ALT 2]

Sameiene samtykker til etablering av ventilasjonsløsning med kullfilter. Kafedriftens matproduksjon må skje på en slik måte at det ikke oppstår problemer med lukt og matos, eller andre ulemper for naboer og øvrige sameiere.

8 FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene håndteres av Sameienes velforening. Felleskostnadene beregnes ut fra seksjonenes kategori/formål, og sameierbrøk. Felleskostnadene vil dermed i liten grad berøres av reseksjoneringsvedtaket, ettersom kostnadene er basert på antall kvm, men som følge av at næringsseksjonen får litt fellesareal, øker dens ansvar for felleskostnader tilsvarende.

Årlig justering og budsjett for felleskostnader vedtas på årsmøtet.

9 ØVRIGE FORHOLD

All virksomhet i næringsseksjonen skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende husordensregler for Sameiene. Det kan tas inn særskilte bestemmelser om næringsseksjonene i husordensreglene, både elementer fra denne avtalen som ikke vedtektsfestes, og nye forhold så lenge det er saklig grunn til det.

10 MISLIGHOLD

Bruk av en seksjon må ikke påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. eierseksjonsloven. § 25 andre ledd. Bruk må kun skje i samsvar med Intensjonsavtalen, sameiets vedtekter og ordensregler.

Dersom eier av næringsseksjonen, eller noen eier er ansvarlig for, misligholde sine plikter, vil styret varsle eier skriftlig. Dersom eier av næringsseksjonen, eller noen eier er ansvarlig for, vesentlig misligholder sine plikter og ikke innretter seg etter mottatt varsel, kan styret i sameie pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jf. eierseksjonsloven § 38.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse (utkastelse) etter eierseksjonsloven § 39.

Det gjøres med dette ingen innskrenkninger i eierseksjonslovens bestemmelser om hvilke sanksjoner som kan gjøres gjeldende, dersom en seksjonseier ikke overholder sine forpliktelser.

Den som senere erverver en seksjon gjennom avtale med eier, blir bundet av gjeldende vedtekter og ordensregler.

11 PARTENES KONTAKTPERSONER

For å sikre notoritet og forutsigbarhet i avtaleforholdet mellom partene, oppgis en fast kontaktperson for hver av partene for de henvendelser som gjelder forhold regulert i Intensjonsavtalen.

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje skriftlig per e-post til følgende kontaktperson:

For Sameiene: Bjørn Morten Olesen
Inkognitogata 10a, 0258 Oslo
bmolesen101@gmail.com

For Hedvigs: Tomas A. Glans
Ekebergveien 44, 0196 Oslo
tomas@tomasglans.no

12 SAMTYKKE TIL VEDTEKSENDRINGER

Ved denne avtalen samtykker Hedvigs til at Intensjonsavtalens betingelser tas inn i Sameienes vedtekter, direkte eller i ordensreglene. Vedtektene foreslås endret og supplert som vist i bilag 4 til denne avtalen. Eier har gjort seg kjent med og bekrefter enighet om de formuleringene som her er foreslått.

13 VEDLEGG

Bilag 1 Plantegning for ny seksjon

Bilag 2 Situasjonstegning/illustrasjon av uteareal

Bilag 3 Fasadetegning som illustrerer ventilasjonsløsning [ALT 1]

Bilag 4 Formulering til Sameienenes vedtekter

14 SIGNATUR

Denne avtalen er signert i tre eksemplar, ett til Sameiet Ekebergveien 35, ett til Sameiet Ekebergveien 37 og ett til Hedvigs E37 AS.

Sted/ dato: Oslo/ 25.04.2021

For Styret i Sameiet Ekebergveien 37

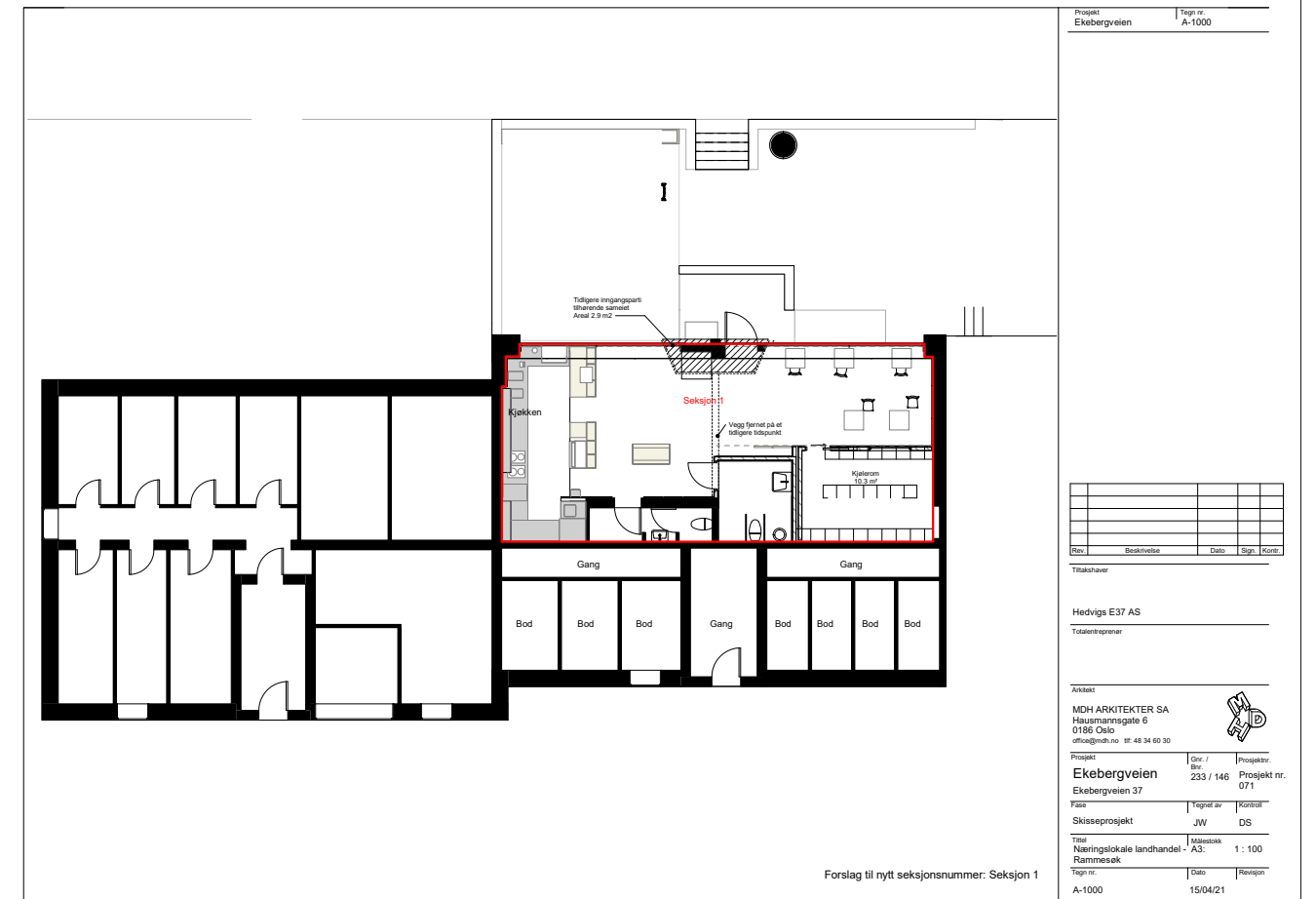
For Hedvigs E37 AS

Nicolay Thune

Tomas A Glans

For Styret i Sameiet Ekebergveien 35

Marianne Fjellingsdal





ENDRINGER OG SUPPLERING AV SAMEIENES VEDTEKTER

Det inntas følgende bestemmelser i Sameienes vedtekter. Noen bestemmelser kan i stedet eller i tillegg inntas i ordensreglene, om Sameiene finner det hensiktsmessig

«Bestemmelser om næringsseksjon i Sameiet Ekebergveien 37

Konsept og åpningstider

Næringsseksjonen i Sameiet Ekebergveien 37 skal drives som kolonialbutikk og kafe, med følgende maksimale åpningstider: hverdager 07-22, lørdager 07-21 og søn- og helligdager 09-19.

For øvrige gjelder følgende ordensregler for driften:

- a. Utøvelse av skjenkebevilling skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regelverk. Skjenkebevilling skal praktiseres på en forsvarlig måte, med tilstrekkelig hensyn til beboerne i Sameiene.
- b. Kolonialbutikken og kafeen skal være røykfritt område. Dette gjelder både innendørs og på uteservering.
- c. Lydnivå (musikk og øvrig støy) skal holdes på et nivå som ikke er til sjenanse for naboer og beboere i Sameiene.
- d. Eventuelle arrangementer i kafeen, herunder møter for foreninger og lokale klubber, skal holde seg innenfor kafeens åpningstider.
- e. All aktivitet i næringsseksjonen forpliktes å følge kafeens ordensregler og sameiets ordensregler for øvrig.

Salg og utleie av næringsseksjon

For næringsseksjonen gjøres unntak fra vedtektene punkt 4. Salg og utleie av næringsseksjon krever samtykke fra sameiets styre. Sameiets styre kan nekte utleie bare dersom det foreligger saklig grunn.

Utleie kan ikke skje dersom dette vil være til sjenanse for de øvrige seksjonseierne eller utleie skjer i strid med seksjonens formål. Leietakers bruk av eierseksjonen må være i samsvar med formålet som er fastsatt for seksjonen. Brukes en utleid seksjon i strid med vedtekter, representerer brudd på leieavtalen og sameiets vedtekter.

Uteareal / uteservering

Avtale om leie av uteareal reguleres av sameienes velforening. Uteområdet skal utformes etter avtale med Sameiene. Alle vesentlige endringer, eller endringer av en viss permanent karakter krever forhåndsgodkjenning av Sameiene.

Sameienes styre kan nekte godkjenning av forslag til utforming som anses å kunne bli til sjenanse for øvrige seksjonseiere, eller som Sameiene finner uønsket av hensyn til stedets karakter eller eiendommens utforming for øvrig, eller av en hvilken som helst annen saklig grunn.

Hedvigs skal sørge for løpende renhold, og forsikrer at det til enhver tid holdes ryddig på utsiden av serveringslokalene. Dette gjelder også rydding av fellesområdene i umiddelbar nærhet til uteserveringen samt eventuell ryddig av forsøpling som stammer fra Svingen på hele området til Sameiene innenfor driftsfellesskapet.

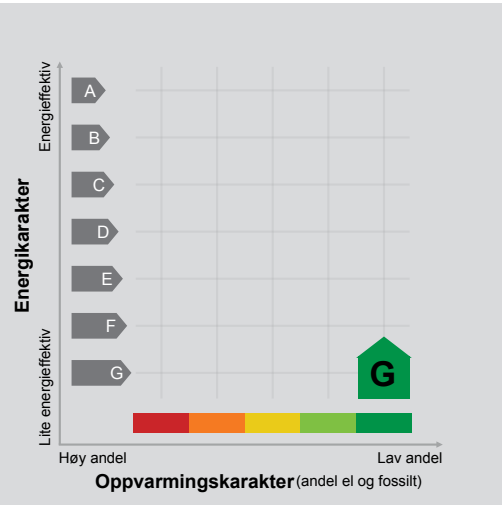
Kostnader

Alle kostnader forbundet med etablering, drift og vedlikehold av eierseksjonen ligger til eier av næringsseksjonen. Eier har ansvaret for at virksomheten tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende tekniske krav.

ENERGIATTEST



Adresse	Ekebergveien 33B
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80605498
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-101655
Dato	02.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	1936
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	28
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi
	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Ekebergveien 33B - Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 188 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

	Utsikten Linje 19N, 34, 34X, 74	4 min 0.3 km
	Oslo Hospital Linje 13, 19	8 min 0.7 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 2 km
	Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 2.1 km
	Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	18 min 1.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	24 min 1.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	22 min 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	5 min 2.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	18 min 1.3 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	6 min 3 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

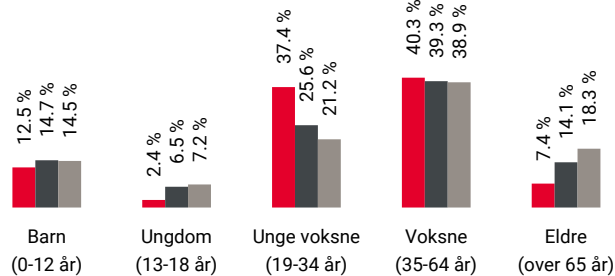


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen	2 122	1 206
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 0.6 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	11 min 0.9 km
Gamlebyen Urtehaven barnehager (0-5 ... 70 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	5 min 0.5 km
Kiwi Konowsgate PostNord	7 min 0.6 km



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

Primære transportmidler

- 

1. Trikk
- 

2. Buss
- 

3. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



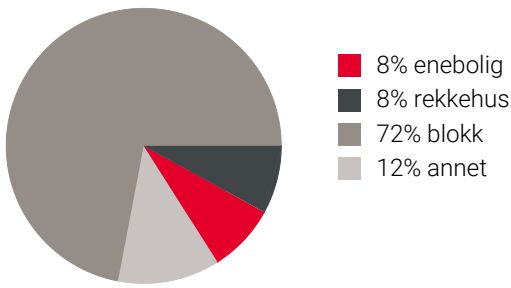
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Gamlebyen skole Ballspill	10 min 	0.9 km
	Ruinparken balløkke Ballspill	13 min 	1.1 km
	FitnessRoom Kværnerbyen	14 min 	
	Barry's Barcode	16 min 	

Boligmasse



«Det er sentralt og gode turmuligheter. Det er veldig nærme sentrum, butikker, offentlig transport og er et rolig område uten mye støy.»

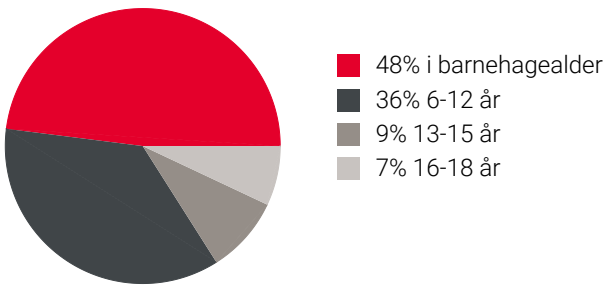
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Barcode	19 min 
	Ditt apotek Kværnerbyen	14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



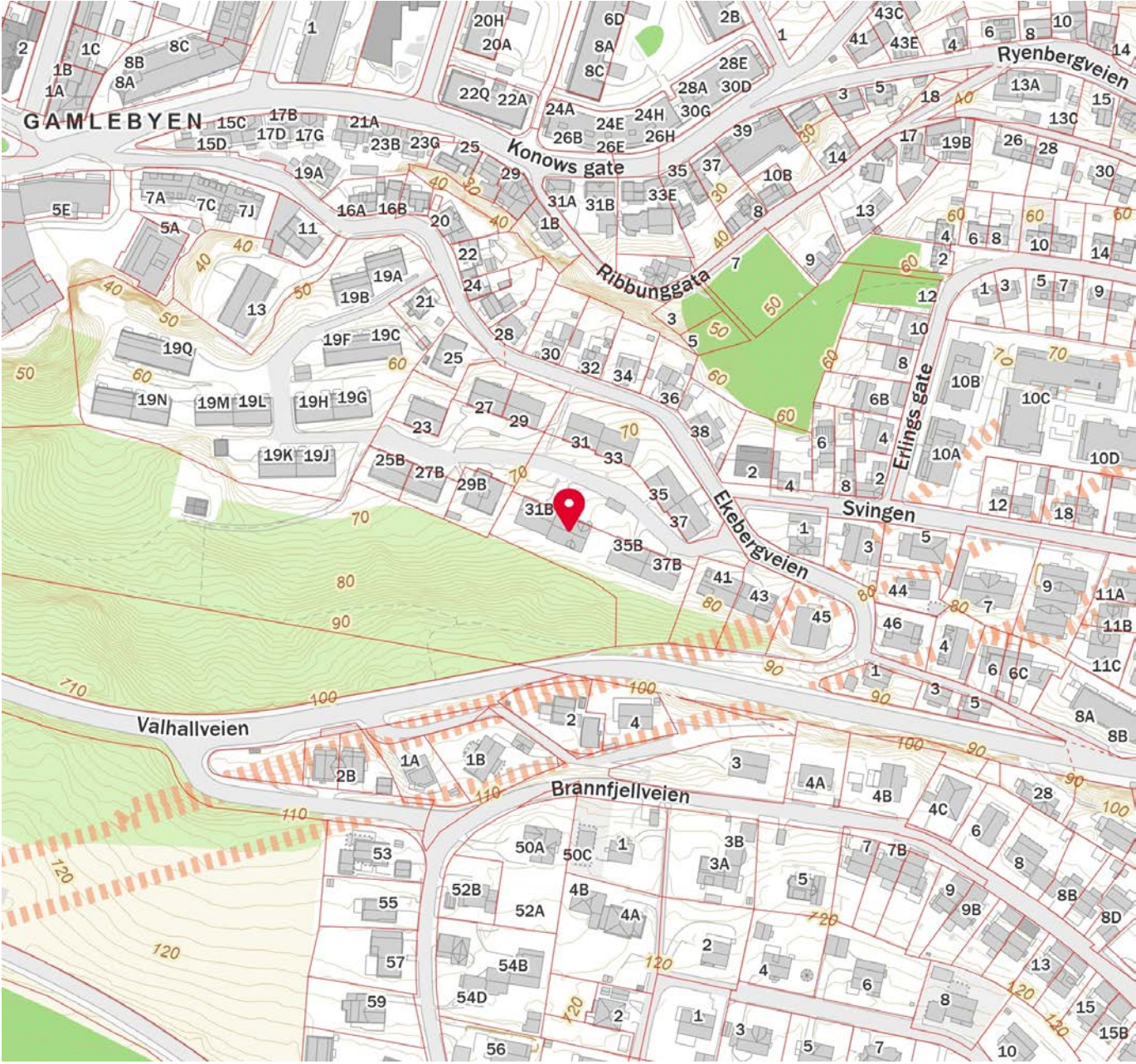
Familiesammensetning



0%	52%
	Gamlebyen
	Oslo og omegn
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 PLUS

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



PLUS dekker 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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



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.



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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
- bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ekebergveien 33B
0196 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Oppdragsnummer:

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre