

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

## Karianne Øiestad

**Mobil** 909 37 280

**E-post** Karianne.oiestad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 750 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 535 392,-  
**Omkostn.:** Kr 28 971,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 314 363,-  
**Felleskostn.:** Kr 12 229,-  
**Selger:** Petter Ekensteen Øren

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 52/56 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 233, bnr. 537  
Gnr. 533, bnr. 4  
**Andelsnr.:** 107  
**Oppdragsnr.:** 1007240138

# Lys endeleilighet med en fantastisk utsikt over Oslo - IN-ordning - Balkong

Velkommen til Ekebergveien 5C!

Her vil du bo i veletablerte, sentrale omgivelser, med en fantastisk utsikt, nærhet til dagligvarer, offentlig kommunikasjon, og et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud i Oslo by. Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Gamlebyen. Et populært og etterspurt boligområde med gangavstand til sentrum, bestående hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse.

Leiligheten kan skryte av:

- Varmtvann inkl.
- IN ordning
- Kabel tv inkl.
- Garasjeplass med lader
- Endeleilighet
- Balansert ventilasjon
- Parkett
- Walk-in garderobe
- Stor solrik balkong med fantastisk utsikt
- Felles takterrasse

Ved nedbetaling av fellesgjeld vil felleskostnadene bare bli 4066,- i mnd. Meget lavt i dagens marked.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	55
Nabolagsprofil .....	60
Andre vedlegg .....	63
Formuesverdi .....	70
Årsmøte garasjesameie .....	71
Ordensregler garasjesameie .....	90
Vedtekter garasjesameie .....	91
Protokoll .....	99
Ferdigattest .....	102
Reguleringskart .....	103
Årsberetning .....	108
Husordensregler .....	145
Budskjema .....	156

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 52 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 56 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Entre, bad/wc, soverom, åpen kjøkkenløsning, stue med utgang til balkong

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> 1 bod ved garasjeplassen på ca. 4 m<sup>2</sup>.

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

10 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Beliggenhet

Velkommen til Ekebergveien 5C! Her vil du bo i veletablerte, sentrale omgivelser, med en fantastisk utsikt, nærhet til dagligvarer, offentlig kommunikasjon, og et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud i Oslo by.

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Gamlebyen. Et populært og etterspurt boligområde med gangavstand til sentrum, bestående hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse. Her får du en god blanding av den urbane livsstilen og naturfølelsen. Flotte parker, grøntområder og Alnaelva er med på å skape en ro du ellers ikke finner i sentrum. Gamlebyen ligger mellom Ekebergsletta, Kværnerbyen og Bjørvika, i bydel Gamle Oslo. Like bak borettslaget finner man kilometerlange turløyper som gjør det enkel å ta en joggetur. Ekebergsletta tilbyr også rideskole, husdyrpark samt minigolf og parkourpark. En kort tur unna finner du Oslofjorden med lokale badestrender som Sørenga sjøbad og Operastranda, som nytes på varme sommerdager. Det er gode shopping muligheter i nærheten med kort vei til Oslo

sentrum med flere trendy og populære kaféer, gode restauranter, bakeri, matbutikk, klesbutikker og øvrige servicetilbud.

Ekebergskrenten har en kjempefin turvei gjennom tett skog, med artige skulpturer og mange utsiktspunkter. Slik som Munchpunktet, Oslo Viewpoint, Ekebergutsikten, Ekebergparken. Fantastisk på sommeren når det er tett grønn vegetasjon og solen lyser opp Oslo by. Fortsetter man videre innover finner man; Digerberget, Ekebergtrappen, og Ekebergskrånningen, som også tilbyr flotte utsikter.

Det finnes flotte turområder på Ekeberg som er hele 2/3 av størrelsen av Bygdøy og 4 ganger så stort som Frognerparken. Her er det flere lange turløyper som blir flittig brukt både på sommer- og vinterstid. På Ekebergsletta finnes det dyrepark, Norway Cup og Ekebergrestauranten, som bare er noen av tilbudene.

Enkel adkomst til Sørenga via gangveier gjennom Middelalderparken, til fots eller på sykkel. Det 200 meter lange sjøbadet, kan tilby besøkende et 50 meter langt åpent basseng. Området er på 5000 kvadratmeter og inneholder park, rekreasjonsområde med sitteplasser og trapper ned mot sjøen, stupetårn, solsenger i tre, gress og sand. Det er kort vei til Manglerud Senteret, med et bredt utvalg servicetilbud. Flere klesbutikker, kaféer, post, bank, lege, tannlege, vinmonopol, frisør, treningssenter m.m. Kort vei til døgnåpen bensinstasjoner (Kværner Shell), treningssentre (Elixia og Fresh Fitness) og flere take away restauranter. Nærbutikken i Konows gate holder åpent til klokken 23 alle dager, i tillegg til Kiwi ved Kværnerbyen og Rema 1000 på Ryen.

#### **Adkomst**

Adkomst fra Konows gate. Vil bli skiltet ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Baglerbyen Fus barnehage, Gamlebyen Urtehagen barnehager og Kværnerbyen Fus barnehage.

#### **Skolekrets**

Gamlebyen skole, Kongshavn videregående skole.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Trikk: Oslo Hospital med linje 13, 16 og 19 ca 400 m

Buss: Oslo Hospital med linje 13B ca 500 m

Tog: Oslo S med 24 ulike linjer ca 1,7 km

T-bane: Grønland med linje 1-5 ca 1,8 km

## **Bygningssakkyndig**

Pål Morten Pedersen

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Alle bærende vegger i prefabrikerte betongelementer. Utfyllende yttervegger i isolert bindingsverk, utvendig fasadeplater, trepanel Flatt tak antatt teknet med takpapp/membran.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Bytte av dusj armatur og blandebatteri. Bytte av flisrad med ny membran og montering nye dusjdører etter ødelagt flis ved fjerning av gamle dører.

Arbeid utført av Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS, Ulverud Mur og Flis AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse Ny membran ble lagt før nye fliser ble satt opp.

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 Bytte av alle spotter og trafo fra Halogen til LED på bad.

Arbeid utført av Oslo Elektriske AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse Boks tilknyttet plass i garasjeanlegg

## **Innhold**

Entre med skyvedørsgarderobe, bad/wc, soverom med stor walk-in garderobe, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong med flott utsikt over byen.

## **Standard**

Balkong:

Nordøst vendt balkong med fliser i murkonstruksjon med utgang fra stuen. Rekkverk i stål og glass. Høyden på rekkverket er 111 cm

Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass produsert i 2007.

Gulv:

Det er 3-stavs parkett på gulvene.

Vegger:

Det er malte slette veggoverflater.

Himling:

Det er malte takoverflater. Takhøyden er 246 cm og 220 cm.

Dører:

Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2007. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull. Det er 3 innvendige skyvedører, hvit glatt dør til badet.

Kjøkken:

Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin. Integrrert komfyr, induksjonstopp. Vaskeum nedfelt i tre benkeplate. Det er felles mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

Elektrisk:

Sikringskapet er plassert i entre med automatsikringer.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Bad:

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. På badet er det servant nedfelt i benkeplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.

Info fra takstmann:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde. Flott utsikt fra leiligheten. Leiligheten ligger i 5. etasje. Det er heis i bygget. Meget sentral beliggenhet i Gamlebyen ved Ekebergskrenten. Felles takterrasse med panoramautsikt. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder. I området er det flotte tur- og parkområder med kort gange til Ekebergparken, Ekebergsletta, Middelalderparken med vannspeil og Alnaelva hvor man kan gå langs elva og innover mot Svartdalen med flotte skogsområder. Videre er det kort gange til Operastranden, Sørenga Sjøbad, badeplass i Fjordbyen, Bjørvika og

Barcode med et rikt utvalg av populære kafeer og restauranter. Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad. Felles varmtvann.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Våtrom
- Gulv
- Kjøkken

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel tv inkl.

### **Parkering**

Det medfølger en garasje plass i lukket garasjeanlegg.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

89277051

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad. Felles varmtvann.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Rød



## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 750 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 336 689

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 079 417

### Formuesverdi sekundær år

2022

### 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).

### 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

### Felleskostnader inkluderer

A konto varmtvann 992,-

Felleskostnader 2.705,-

Kabel-tv 369,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS01 8.163,-

I tillegg dekkes forretningsførsel, felles strøm og forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 12 229

**Andel Fellesgjeld**

Kr 1 535 392

**Fellesgjeld pr. dato**

01.07.2024

**Andel fellesformue**

Kr 53 614

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Borettslaget Sverre

**Organisasjonsnummer**

989683616

**Andelsnummer**

107

**Om borettslaget**

Borettslaget består av 122 andelsleiligheter.

Nettside: <https://vibbo.no/borettslaget-sverre>

På Vibbo finnes også informasjon om borettslaget og boforhold, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera/videoovervåking av borettslagets bod-/felles arealer.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2020 - 2021 Fasaderehabilitering

2021 Vedlikehold av fjellsikring (Gjennom Nye Gamlebyen Utomhussameie)

2021 Rehabilitering av tak

2015 Utskiftning utelykter

Det foreligger en tvist mellom borettslaget Sverre og borettslaget Eufemia på nabotomten. Tvisten dreier seg om fjellsikring på felles tomt. Den 22.11.2022 ble Oslo

Kommune bedt om å gjenåpne avsluttet sak om fjellsikring hos Plan- og Bygningsetaten. Dersom borettslagene (Sverre og Eufemia) blir gitt pålegg, så kan det medføre økte kostnader i forbindelse med ytterligere sikring. Borettslaget Sverre har opplyst Oslo Kommune om det fjellsikringsarbeidet som er utført etter anbefalinger fra geologer og de samarbeidspartnere borettslaget har avtale med, styreleder i Eufemia borettslag er imidlertid ikke enig i dette og har bedt om at saken gjenopptas. Styret vet ikke hvilke konsekvenser dette kan få for felleskostnadene på lang sikt. Se for øvrig detaljer under saksinnsyn: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201902779>

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenr: OBOS01-98207885479

Type: A

Restsaldo: 85.420.345,-

Restløpetid: 33 år 11 mnd.

Term pr. år: 2

Avdr.frihet til og med: -

Type rente: Flytende

Rente: 5,45%

Lånenr: OBOS02-98207885592

Type: A

Restsaldo: 5.284.834,-

Restløpetid: 7 år 3 md.

Term pr. år: 12

Avdr.frihet til og med: -

Type rente: Flytende

Rente: 5,45%

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

#### **Forkjøpsrett**

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget utpekt av OBOS forkjøpsrett.

## **Regnskap/budsjett**

Årsresultat for 2023 var kr: 4 395 084,-

Budsjett for 2024 er kr 781 600,-

Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 4 266 229,-

## **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

## **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

## **Dyrehold**

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 233, bruksnummer 537 i Oslo kommune. Gårdsnummer 533, bruksnummer 4 i Oslo kommune. Andelsnr. 107 i Borettslaget Sverre med orgnr. 989683616

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/233/537:

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:536

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:538

Bestemmelse om uteoppholdsareal

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale

Bruksrett til 15 boder

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale

Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/  
parkeringsanlegg

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann- og avløpsanlegg

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2009 - Dokumentnr: 157814 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheter opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:233 Bnr:109

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:538

Bestemmelse om bruksrett til gangatkomst

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:533 Bnr:4  
Bestemmelse om fellesareal - parkeringsanlegg  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:109  
Bestemmelse om fellesareal - uteoppholdsareal  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:533 Bnr:4  
Bruksrett til 18 biloppstillingsplasser  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:538  
Bruksrett til 2 boder  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:538  
Bestemmelse om sykkelparkering, bruksrett til 45 plasser  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune v/plan- og bygningsetaten

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Foreligger ferdigattest fra 2012.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

#### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,



samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 750 000 (Prisantydning)

1 535 392 (Andel av fellesgjeld)

5 285 392 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### **Omkostninger**

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 981 (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

8750,- (Dokumentavgift (basert på verdsatt garasje til 350 000,-))

28 971 (Omkostninger totalt)

5 304 613 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 28 971

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt 1,125 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

### **Oppdragsansvarlig**

Karianne Øiestad  
Eiendomsmegler/ Partner  
[Karianne.oiestad@aktiv.no](mailto:Karianne.oiestad@aktiv.no)  
Tlf: 909 37 280

Heidi Siri Petersen  
Eiendomsmegler/Partner  
[heidi.siri.petersen@aktiv.no](mailto:heidi.siri.petersen@aktiv.no)  
Tlf: 906 93 484

### **Ansvarlig megler**

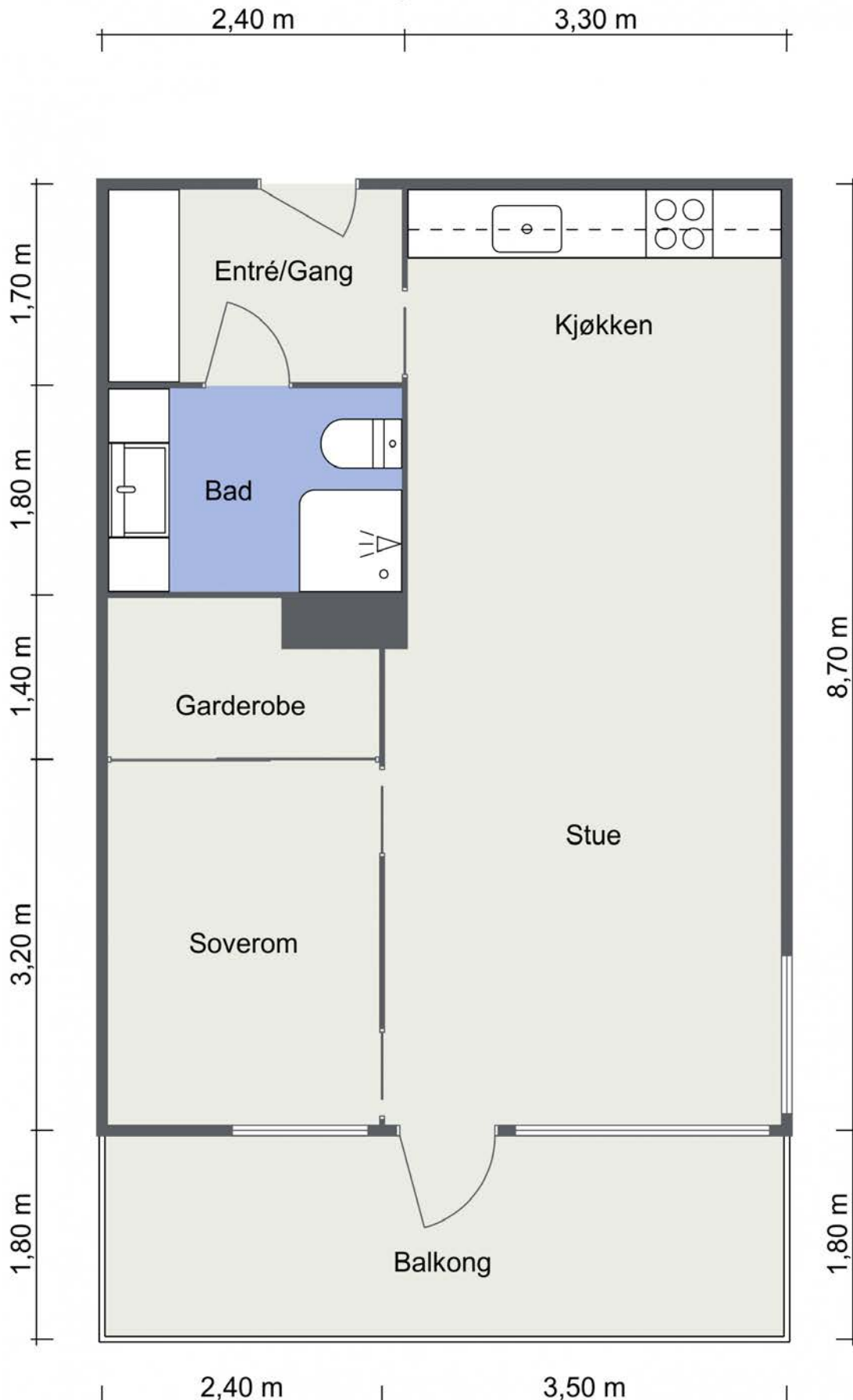
Karianne Øiestad  
Eiendomsmegler/ Partner  
[Karianne.oiestad@aktiv.no](mailto:Karianne.oiestad@aktiv.no)  
Tlf: 909 37 280

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**  
23.08.2024



# Ekebergveien 5 C



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.  
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.





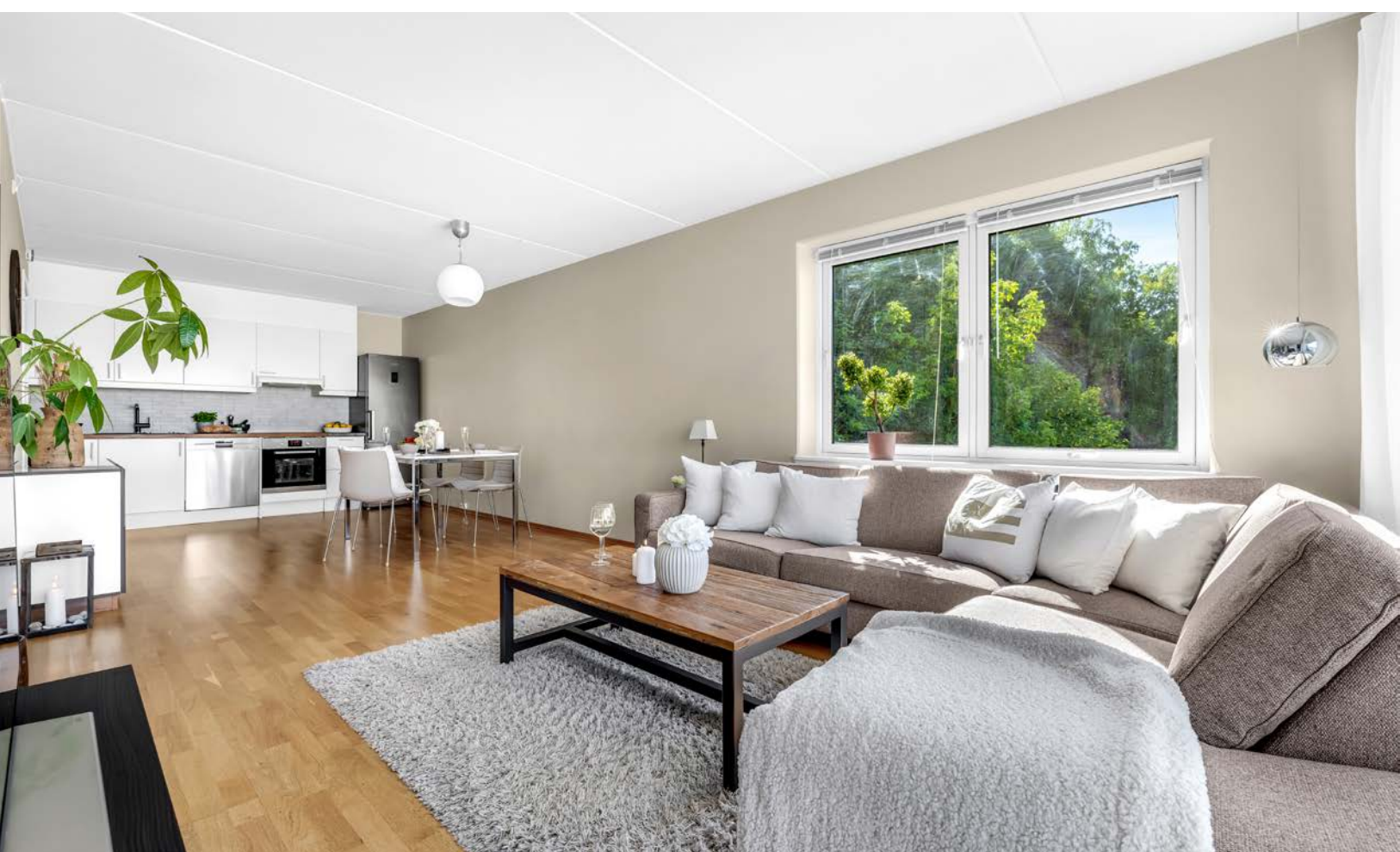


































# Vedlegg

# Ekebergveien 5 C 0192 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2008

BRA: 56 m<sup>2</sup>

BRA-i: 52 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU





# 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.

### Takstrappen

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/19946>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Våtrom: Bad/wc

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

---

#### Øvrig: Gulv

##### Oppsummering

Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

##### Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

---

#### Øvrig: Alarm- og signalsystemer

##### Oppsummering

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**24.6.2024**

Rapportdato  
**6.8.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Petter Ekensteen Øren**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**

Telefon: **90844088**

Firma: **Vannmannen AS**

Epost: **pmp@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



#### Egne premisser:

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Ekebergveien 5 C, 0192 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **233**

Bruksnr: **537**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **107**

Leilighetsnr:

Byggeår: **2008**

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde. Flott utsikt fra leiligheten. Leiligheten ligger i 5. etasje. Det er heis i bygget. Meget sentral beliggenhet i Gamlebyen ved Ekebergskrenten. Felles takterrasse med panoramautsikt.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder. I området er det flotte tur- og parkområder med kort gange til Ekebergparken, Ekebergsetta, Middelalderparken med vannspeil og Alnaelva hvor man kan gå langs elva og innover mot Svartdalen med flotte skogsområder. Videre er det kort gange til Operastranden, Sørenga Sjøbad, badeplass i Fjordbyen, Bjørvika og Barcode med et rikt utvalg av populære kafeer og restauranter.

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad. Felles varmtvann.

Alle bærende vegger i prefabrikerte betongelementer. Utfyllende yttervegger i isolert bindingsverk, utvendig fasadeplater, trepanel

Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	56	52	4	0	10
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>56</b>	<b>52</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	52	49	3	Entre, bad/wc, soverom, åpen kjøkkenløsning, stue med utgang til balkong.	Garderobe/bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>	<b>49</b>	<b>3</b>		

## Kommentar til arealberegning

1 bod ved garasjeplassen på ca. 4 m<sup>2</sup>.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Nordøst vendt balkong med fliser i murkonstruksjon med utgang fra stuen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverk i stål og glass. Høyden på rekkverket er 111 cm.	
Det er betongdekke med fliser med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2007.	
Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2007.	
Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

**6.3 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type Betongdekke

Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

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

Nei

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

**6.4 Kjøkken****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.  
Vaskekum nedfelt i tre benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Det er felles mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

**6.5 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 2012.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslyshforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er felles brannvarslingsanlegg og brannslange i leiligheten.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.</p>	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Fordelerskap er plassert i taket på badet.</p> <p>Stoppekran er plassert i fordelerskapet.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar</p>	

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er plassert i entre med automatsikringer.	
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

**Oppsummering av elektrisk**

TG-1

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

**6.9 Ventilasjon**

Type ventilering Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent, felles ventilasjonsanlegg.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

**Oppsummering av ventilasjon**

TG-1

**6.10 Våtrom: Bad/wc****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det er nye dusjdører, dusjarmatur og LED lys.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Overflatene er godt vedlikeholdt.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant nedfelt i benkeplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult systerne, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

### 6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Det er 3-stavs parkett på gulvene.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-2</b>
Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.	

### 6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Det er malte slette veggoverflater.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-1</b>
Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.	

## 6.13 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 246 cm og 220 cm.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

## 6.14 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Det er 3 skyvedører, hvit glatt dør til badet.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje på døren til badet, og noe slark i dørhåndtaket.

## 6.15 Øvrig: Alarm- og signalsystemer

### Beskrivelse

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

## 6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007240138	
<b>Selger 1 navn</b>	
Petter Ekensteen Øren	
<b>Gateadresse</b>	
Ekebergveien 5C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0192
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	dnb
Polise/avtalnr.	21408267

Document reference: 1007240138

## 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

Initialer selger: PEØ

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av dusj armatur og blandebatteri. Bytte av flisrad med ny membran og montering nye dusjdører etter ødelagt flis ved fjerning av gamle dører.
Arbeid utført av	Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS, Ulverud Mur og Flis AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ny membran ble lagt før nye fliser ble satt opp.
-------------	--

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av alle spotter og trafo fra Halogen til LED på bad.
Arbeid utført av	Oslo Elektriske AS

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

Beskrivelse	Boks tilknyttet plass i garasjeanlegg
-------------	---------------------------------------

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

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1007240138

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1007240138

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Ekensteen Øren	24c266e828138d3e93ea95 a4dc96153f3acaf14d	06.08.2024 10:04:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240138

- 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>

# Ekebergveien 5C

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 184 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



## Offentlig transport

Oslo Hospital Linje 13, 16, 19	6 min 0.4 km
Oslo Hospital Linje 13B	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.7 km
Grønland Linje 1, 1E, 2, 3, 4, 5	23 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	43 min

## Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	25 min 1.9 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 37 klasser	26 min 2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	20 min 1.5 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	8 min 2.9 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	16 min 1.3 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	9 min 3.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

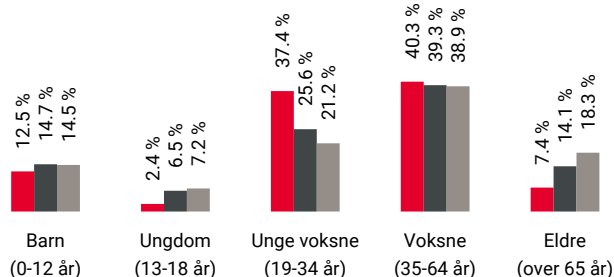
Veldig bra 77/100



## 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	4 min 0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...) 70 barn	8 min 0.7 km
Kvæernerbyen Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	15 min 1.1 km

## Dagligvare


Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Kiwi Konowsgate PostNord	4 min 0.3 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

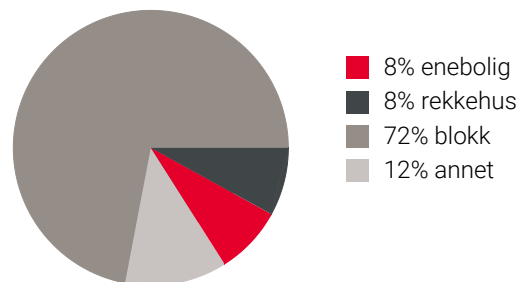
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 88/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Gamlebyen skole 8 min   
Ballspill 0.6 km
-  Valhallveien ballplass 12 min   
Ballspill 0.8 km
-  FitnessRoom Kværnerbyen 15 min 
-  Barry's Barcode 15 min 

## Boligmasse



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

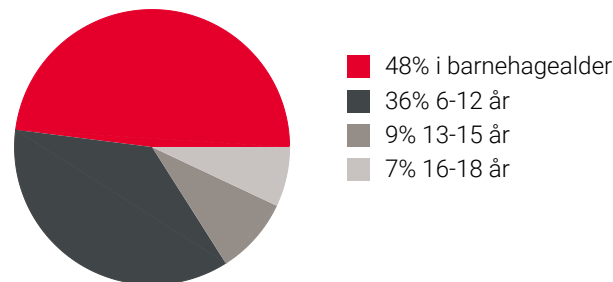
Sitat fra en lokalkjent



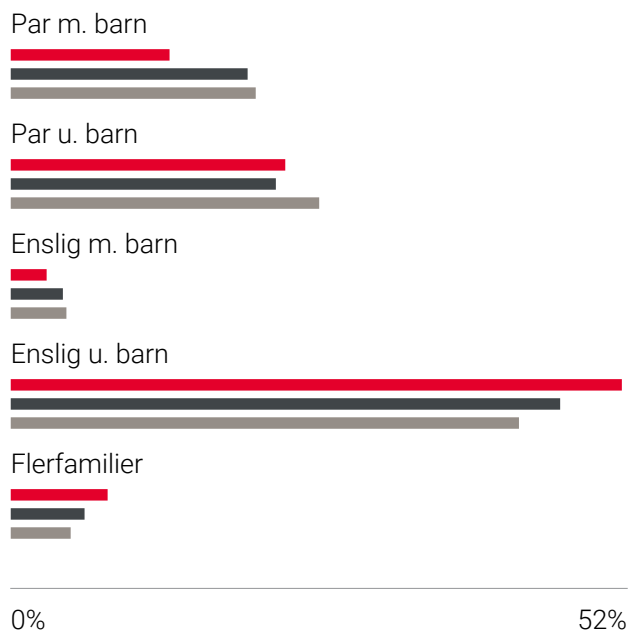
## Varer/Tjenester




-  Barcode 17 min 
-  Ditt apotek Kværnerbyen 16 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

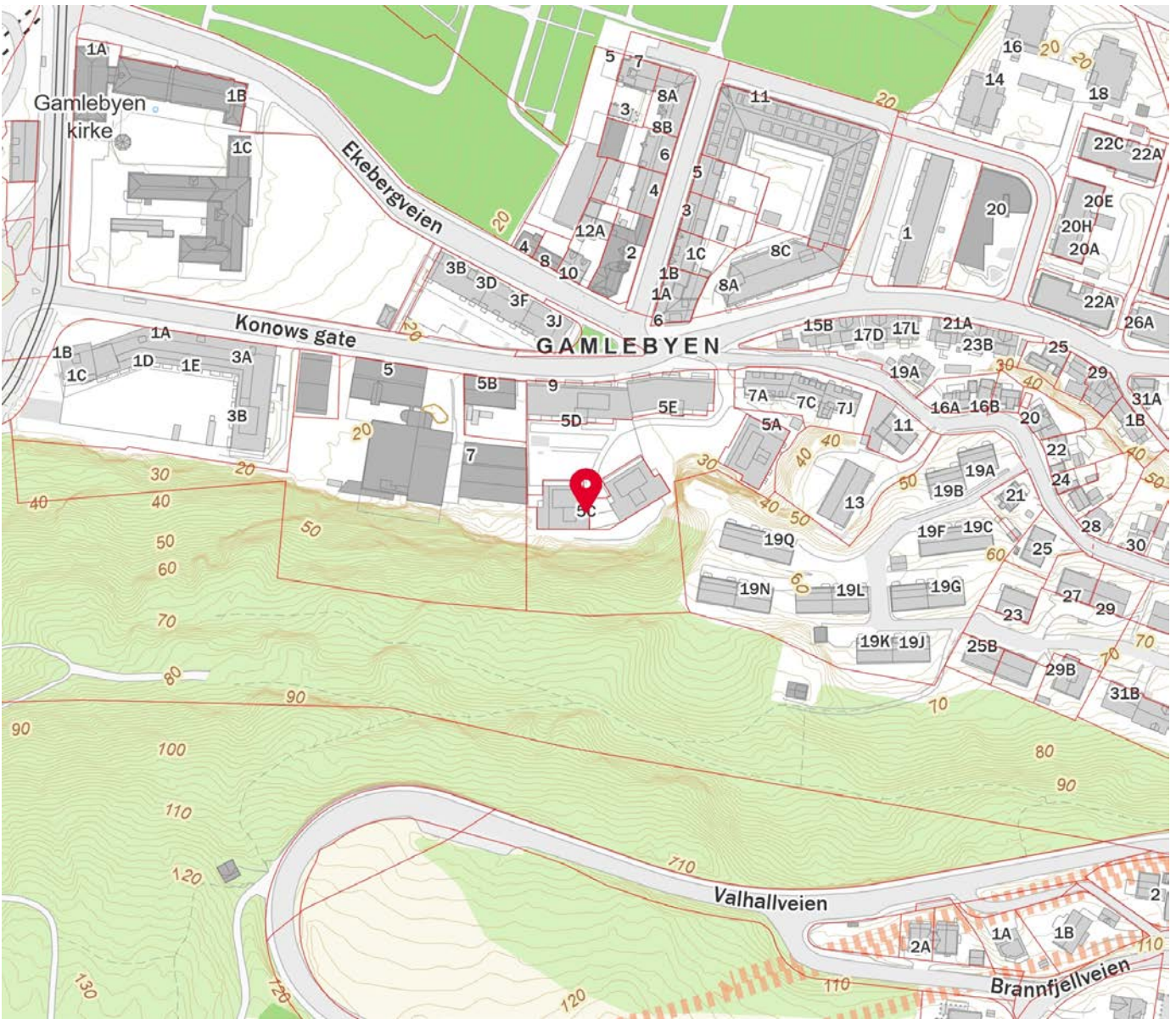


-  Gamlebyen
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Gabrielsen & Partners Frogner AS  
Aktiv avd. Frogner v/Bjørn Eirik Johnsen  
Frognerveien 22, 0263 OSLO  
E-post: bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no

7947148

639/5015

22.07.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.07.2024.

Boligselskap: 639 Borettslaget Sverre  
Organisasjonsnr: 989.683.616  
Andelseier: Petter Ekensteen Øren  
Leieobjektnr: 5015  
Adresse: Ekebergveien 5 C, 0192 OSLO  
Andelsnummer: 107  
Borettsinnskudd: kr 717.000,-  
Hjemmeside: <http://borettslagetetsverre.wordpress.com/>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 89277051.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- En del av andelseierne i Borettslaget Sverre og Borettslaget Eufemia eier garasje plass i Nye Gamlebyen Garasjesameie (s. 658), gnr. 533, bnr. 4 i Oslo. Disse mottar egne fakturaer fra Garasjesameiet. Ved salg av leilighet "følger" ofte garasje plass med. Det må foretas eierskifte og tinglysning for både leiligheten og garasjeplassen, da disse ligger i to forskjellige selskaper. Eget meglerbrev bør innhentes fra Garasjesameiet. Ved salg av garasje plass, uavhengig av om den selges med leiligheten eller ikke, tinglyses plassen som en ideell andel med på gnr. 533, bnr. 4. Megler/selger er ansvarlig for at dette blir gjort. Se vedtektenes § 6 I Nye Gamlebyen Garasjesameie om hvem som kan eie garasje plass. Det påløper dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eierskiftegebyr ved salg av garasje plass. Det er viktig at egen melding om eierskifte sendes til OBOS avd. Medlemslag: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) når salg av garasje plass er gjennomført og dette er tinglyst. Omsetning av garasjeplasser mellom bruksretthavere i Nye Gamlebyen Garasjesameie må godkjennes av styret i forkant, se vedtektene § 5.
- Godkjenning av andelseier sendes til [sverre@styrerommet.no](mailto:sverre@styrerommet.no), der styreleder har fullmakt til å godkjenne. Styret har telefonnummer 91 57 73 74.
- Det anmodes at telefonnummer og e-postadresse blir meldt inn til OBOS ved kjøp av andel i Borettslaget. Husk å melde inn til OBOS ved nytt telefonnummer og ny e-postadresse. Dersom man eier

- garasjeplass har man to kundennummer hvor kontaktinformasjon må oppdateres. Derfor er det viktig å opplyse OBOS om dette ved eventuelle endringer.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>
  - For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)
  - IN-ordning har forfall per 20.06 og 20.12.

#### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207885479 A		83.612.785,-	33 år 6 md.	2		Flyt	5,45%
* OBOS02-98207885592 A		5.034.587,-	6 år 10 md.	12		Flyt	5,45%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

##### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 12.229,- pr. md.	
Herav:	
A konto varmtvann	992,-
Felleskostnader	2.705,-
Kabel-tv	369,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	8.163,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.073,-	71.209,-	53.614,-	1.547.588,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98207885479	1.494.157,-	8.163,-
* OBOS02-98207885592	41.235,-	603,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1.536.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.07.2024

#### Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.



## Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie tlf.22 86 54 88 ev. pr. e-post: [bjornar.sollie@obos.no](mailto:bjornar.sollie@obos.no).

## Annen informasjon:

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

## Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Torben Lindstad Ekebergveien 5 C, 192 OSLO, e-post: [torben.lindstad@gmail.com](mailto:torben.lindstad@gmail.com).

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

## Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

## Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

## **INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV**

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### **Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### **Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):**

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

### **Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

### Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslag til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift



Skatteetaten

Dato  
21.08.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN  
Parkveien 64 H0521  
0254 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 989 683 616      Andelsnr 107

### Eiendommens adresse:

Ekebergveien 5C, 0192 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 336 689
Som sekundærbolig:	kr 5 079 417

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 658

Nye Gamlebyen Garasjesameie

## Velkommen til årsmøte i Nye Gamlebyen Garasjesameie

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 2. april kl. 09:00 og lukker 5. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/658>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Avregning av strømkostnader for elbillading
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nye Gamlebyen Garasjesameie



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. Det er styrets leder som etter loven og hovedregelen er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Torben Lindstad er valgt som møteleder.

---

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

Torben Lindstad og Ronny Hansen 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 - Nye Gamlebyen Garasjessameie.pdf

---

Sak 5

### **Avregning av strømkostnader for elbillading**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

#### **Bakgrunn:**

Fra 1. mars 2023 til 31. januar 2024 registrerte garasjesameiet et totalforbruk på 36.242 kWh til elbillading, med kostnader på kr 67.923. Forskuddsbetalt av beboere er kr 73.200. Justeringer basert på faktisk forbruk er nødvendige for en rettferdig kostnadsfordeling.

Det foreslås at årsmøtet i Nye Gamlebyen Garasjessameie gir OBOS og sameiets forretningsfører fullmakt til å avregne strømkostnader for elbillading basert på faktisk forbruk. Dette sikrer en rettferdig kostnadsfordeling mellom alle eierne.

Avregningen er publisert på VIBBO, og andelseiere kan se der for detaljer og mer grundig informasjon.

#### **Forslag til vedtak**

OBOS gis fullmakt til å avregne strømkostnader for elbillading etter faktisk forbruk for å sikre rettferdig fordeling blant beboerne.

---

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000 tilsvarende beløpet vedtatt i budsjett for 2024.

I garasjessameiet har det i inneværende periode vært et konstruktivt og effektivt samarbeid blant alle styremedlemmene fra begge borettslag. Dette samarbeidet har vært avgjørende for å ivareta sameiets interesser og eiendomsverdier for andelseierne.

I lys av dette foreslås en lik fordeling av styrehonorarer blant styremedlemmene på følgende vis:

25 % - Torben Lindstad (Sverre) - 16.500 kroner  
25% - Harald Skjønsvell (Sverre) - 16.500 kroner

- 25 % - Luise Storch (Eufemia) - 16.500 kroner
- 25 % - Heidi Elizabeth Egeberg (Eufemia) - 16.500 kroner

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65.000 kroner og fordels blant styremedlemmene som angitt i saksinnlegget.

---

### Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

På grunn av manglende nominasjoner fra Borettslaget Eufemia sitt styre, presenteres et forslag for å opprettholde fortsatt drift av sameiet:

### Anbefalte kandidater:

- Torben Lindstad (styreleder i Sverre) - Økonomi
- Harald Skjønsvell (styremedlem i Sverre) - Politi/Kripos
- Luise Storch (beboer fra Eufemia) - Bygg og arkitektur
- Heidi Elizabeth Egeberg (beboer fra Eufemia) - Prosjektledelse

Det foreslås og anbefales at generalforsamlingen/årsmøtet velger disse kandidatene til styret for å ivareta sameiets interesser effektivt.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lindstad, Torben (Borettslaget Sverre)

#### Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Egeberg, Heidi Elizabeth (Beboer fra Borettslaget Eufemia)
- Farstadvoll, Nora (Borettslaget Sverre)
- Krongberg, Gina (Borettslaget Eufemia)
- Lindstad, Torben (Borettslaget Sverre)
- Østhagen, Marianne Lund (Borettslaget Eufemia)
- Skjønsvell, Harald (Borettslaget Sverre)
- Steen, Sverre (Borettslaget Sverre)
- Storch, Luise (Beboer fra Borettslaget Eufemia)
- Strand, Lasse (Borettslaget Eufemia)
- Svartbekk, Jan Peter (Borettslaget Eufemia)
- Wikstøl, Nina (Borettslaget Sverre)



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Torben Lindstad	Ekebergveien 5 C
Styremedlem	Heidi Elizabeth Egeberg	Lørenveien 59 B
Styremedlem	Harald Skjønsfjell	Hagebysvingen 54
Styremedlem	Maria Luise Ringstad Storch	Ekebergveien 5 D

### 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 Nye Gamlebyen Garasjesameie

Nye Gamlebyen Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992522623, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

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

Nye Gamlebyen Garasjesameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er ingen revisor.

### Styrets arbeid

I løpet av det siste året har styret i garasjesameiet løst utfordringer som har krevd betydelig tilpasning og innsats. En situasjon som utmerket seg, var da Borettslaget Eufemia valgte ikke å foreslå styrekandidater til garasjestyret. Dette førte til dannelsen av et styre, bestående av samarbeidsvillige beboere fra Borettslaget Eufemia. Disse beboerne fra Borettslaget Eufemia har sammen med representanter fra Borettslaget Sverre sikret fortsatt drift av garasjeanlegget under disse omstendighetene.

Styrets primære oppgaver gjennom året har vært å administrere eiendommen effektivt, sikre at virksomheten opererer i overensstemmelse med relevante lover og forskrifter, samt å håndheve vedtekter og andre regler. Videre har styret hatt som ansvar å vurdere risikofaktorer forbundet med virksomheten, overvåke sameiets økonomiske stilling, utarbeide planer og budsjetter, og implementere beslutninger fattet under styremøter og årsmøtet. Nødvendig vedlikehold har blitt gjennomført for å opprettholde og forbedre garasjeanleggets standard og funksjonalitet.

I tillegg til disse kjerneaktivitetene har styret også håndtert en rekke operasjonelle oppgaver. Dette inkluderer å sørge for forretningsførsel, utarbeidelse av regnskap, avregning av kostnader knyttet til elbillading, distribusjon av nøkler, programmering av garasjeportåpnere og radiosendere, oppfølging av ventilasjonssystemet, oppdatering av kontaktopplysninger for GSM-systemet, og koordinering av garasjevask. Videre har styret håndtert problemstillinger relatert til feilparkerte kjøretøy, forvaltning av leieforhold for garasjeplasser, bistand ved overdragelse av eiendom, samt oppfølging av videoovervåking og samarbeid med politiet ved hendelser som innbrudd.

Årets mest presserende utfordring har vært en økning i antall innbrudd, som har nødvendiggjort et forsterket samarbeid med både politi og forsikringsselskaper for å finne effektive og gode løsninger. Viktigheten av et tett samarbeid mellom beboere og garasjeiere for å forhindre uautorisert tilgang til anlegget kan ikke understrekes nok. Dette inkluderer enkle tiltak som å sikre at dører er låst og lukket, samt å rapportere mistenkelig aktivitet. Her kan alle og enhver bidra til felleskapets beste.

Styret har prioritert tiltak som styrke sameiernes markedsverdi av garasjeplassene. Her har effektiv kostnadsstyring vært viktig for å minimere felleskostnadene, uten å gå på kompromiss med kvaliteten på tjenestene som tilbys.

Gjennom året har styret avholdt styremøter hvor vi har tatt for oss relevante problemstillinger.

Vi setter pris på felleskapets støtte og bidrag gjennom året og ser frem til å fortsette arbeidet med å forbedre og sikre garasjeanleggets verdi for eiere i begge borettslag.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 217 195.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75 000 til løpende vedlikehold.

### 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 Nye Gamlebyen Garasjesameie.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. 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.

**NYE GAMLEBYEN GARASJESAMEIE**  
**ORG.NR. 992 522 623, KUNDENR. 658**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	394 284	393 256	375 000	375 000
Ladeinntekter EL-bil		652	0	0	0
Andre inntekter	3	44 354	36 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>439 290</b>	<b>429 256</b>	<b>375 000</b>	<b>375 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 330	-5 330	-5 330	-5 330
Styrehonorar	5	-37 802	-37 800	-37 800	-65 000
Forretningsførerhonorar		-44 505	-42 795	-45 000	-47 000
Konsulenthonorar	6	-1 719	-253	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-54 485	-60 987	-85 000	-75 000
Forsikringer		-37 197	-34 307	-37 500	-40 000
Energi/fyring		-103 461	-177 636	-135 000	-100 000
Andre driftskostnader	8	-56 042	-52 773	-55 000	-60 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-340 541</b>	<b>-411 881</b>	<b>-410 630</b>	<b>-402 330</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>98 750</b>	<b>17 375</b>	<b>-35 630</b>	<b>-27 330</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	970	165	0	130
Finanskostnader	10	-4	-19	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>966</b>	<b>146</b>	<b>0</b>	<b>130</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>99 716</b>	<b>17 522</b>	<b>-35 630</b>	<b>-27 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		99 716	17 522		



**NYE GAMLEBYEN GARASJESAMEIE**  
**ORG.NR. 992 522 623, KUNDENR. 658**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		846	529
Forskuddsbetalte kostnader		15 983	14 820
Andre kortsiktige fordringer		0	35 250
Driftskonto OBOS-banken		249 562	108 754
Sparekonto OBOS-banken		186	181
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>266 577</b>	<b>159 534</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>266 577</b>	<b>159 534</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		217 195	117 479
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>217 195</b>	<b>117 479</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 945	8 605
Leverandørgjeld		32 437	33 450
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>49 382</b>	<b>42 055</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>266 577</b>	<b>159 534</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	293 189
Strøm El-bil	81 600
Avregning El-bil	27 604
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>402 393</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Plass 30024 registrert på Garasjesameiet Nye Gamlebyen

Garasjeleie	-2 470
Strøm El-bil	-2 000
Avregning El-bil	-3 639
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>394 284</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkeringsleie 2023 Borettslaget Sverre	17 625
Parkeringsleie 2023 Borettslaget Eufemia	17 625
Tilbakebetaling fra Entelios, gjeldende innbetaling i 2021	1 934
Regnskapskorrigeringer	63
Kreditnota Oslo Bygårdsdrift AS, faktura kostnadsført 2022	7 107
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>44 354</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 330
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 330</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 37 802.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 719
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 719</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 485
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-54 485</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 628
Vaktmestertjenester	-28 428
Andre fremmede tjenester	-19 623
Andre kontorkostnader	-525
Telefon, annet	-578
Bank- og kortgebyr	-3 260
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-56 042</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	954
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>970</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-4
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret kan kontaktes per e-post: nyegamlebyengarasje@styrerommet.net, ngg@styrerommet.net eller ved skriftlig henvendelse til styret gjennom selskapets adresse Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO. Husk å merke henvendelsen med "Garasjesameiet".

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Vaktmester fra Oslo Bygårdsdrift ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Utleie**

Ved utleie/utlån av parkeringsplasser av mer enn en måneds varighet, skal dette på forhånd varsles til sameiets styre. For de som per dags dato allerede har utleid/utlånt garasje plass bes dette meddelt styret skriftlig umiddelbart, samt navn og adresse på den/de som benytter plassen.

### **Portåpner**

Portåpner kan bestilles ved å ta kontakt med styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1440340. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nye Gamlebyen Garasjesameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018	Ordinært vedlikehold av dører og porter
2017 - 2017	Reparasjon av garasjeporter

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 2.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.04.24

Selskapsnummer: 658 Selskapsnavn: Nye Gamlebyen Garasjesameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Torben Lindstad er valgt som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Torben Lindstad og Ronny Hansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

#### Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

#### Sak 5 Avregning av strømkostnader for elbillading

OBOS gis fullmakt til å avregne strømkostnader for elbillading etter faktisk forbruk for å sikre rettferdig fordeling blant beboerne.

- For  
 Mot

#### Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 65.000 kroner og fordels blant styremedlemmene som angitt i saksinnlegget.

- For  
 Mot

#### Sak 7 Valg av tillitsvalgte

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Lindstad, Torben (Borettslaget Sverre)

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

- Egeberg, Heidi Elizabeth (Beboer fra Borettslaget Eufemia)  
 Farstadvoll, Nora (Borettslaget Sverre)  
 Krongberg, Gina (Borettslaget Eufemia)  
 Lindstad, Torben (Borettslaget Sverre)  
 Østhagen, Marianne Lund (Borettslaget Eufemia)  
 Skjønsvell, Harald (Borettslaget Sverre)  
 Steen, Sverre (Borettslaget Sverre)  
 Storch, Luise (Beboer fra Borettslaget Eufemia)  
 Strand, Lasse (Borettslaget Eufemia)  
 Svartbekk, Jan Peter (Borettslaget Eufemia)  
 Wikstøl, Nina (Borettslaget Sverre)





OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

**ORDENSREGLER FOR  
NYE GAMLEBYEN GARASJESAMEIE**  
Vedtatt på generalforsamling april 2017

**§1 Anmodning om å oppgi mobilnummer og e-postadresse**

Det anmodes at telefonnummer og e-postadresse blir meldt inn til OBOS ved kjøp av andel i sameiet.

**VEDTEKTER  
FOR  
NYE GAMLEBYEN GARASJESAMEIE**

Gnr 533 bnr 4 i Oslo kommune

Vedtatt på sameiermøte 17.11. 2019,  
endring vedtatt 28.04.2014  
endring vedtatt 18.04.17

**§ 1  
Navn**

Sameiets navn er Nye Gamlebyen Garasjesameie.

**§ 2  
Hva sameiet omfatter**

Sameiet eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen i Nye Gamlebyen, betegnet som gnr 533 bnr 4, beliggende i Oslo kommune.

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

Sameiet består av 149 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

99 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende	1/149	til sammen 99/149
1 andel tilhørende Borettslaget Sverre, org.nr	989 683 616	til sammen 25/149
1 andel tilhørende Borettslaget Eufemia, org.nr	991 100 202	til sammen 25/149

Til sammen 149/149

**§ 3  
Formål**

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for bebyggelsen som ligger over garasjeanlegget, innenfor området Nye Gamlebyen i Oslo kommune til beste for eierne av sameiet.

**§ 4  
Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjelegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjelegget. Det er ikke tillatt å anbringe gjenstander i taket over garasjeplass uten skriftlig tillatelse fra styret i garasjesameiet.

I forbindelse med vedlikehold av garasjelegget kan styret med 14 dagers varsel på oppslagstavler i oppgangene besørge borttauing av biler som ikke er fjernet.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Utleie av garasjeplass i hht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. §12.

## § 5

### Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte for eiendommen hvor alle andelene angis. Parkeringsandelene skal tinglyses som tilhørende de respektive sameierenes borettslagsandeler i enten borettslaget Sverre eller Eufemia slik at sameieandelene automatisk følger med når borettslagsandelene skifter eier.

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjelegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med andel i borettslag i bebyggelsen tilhørende borettslagene Sverre og Eufemia med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6.

Borettslagenes sameieandeler kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon eller borettslag som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

Sameierene har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

## § 6

### **Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass**

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjelegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjebygg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – **Vedlegg 1.**

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med andel i borettslagene Eufemia eller Sverre, ikke overføres til andre enn andelseiere i borettslagene Eufemia eller Sverre eller til eier av næringsseksjonen i Eierseksjonssameiet Eufemia. Næringsseksjonen kan ha bruksrett til inntil to garasjeplasser i sameiet.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin borettslagsandel uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er andelseier i borettslaget Eufemia eller Sverre, evt. dersom sameiet kjøper andelen selv.

En parkeringsplass i garasjelegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i borettslagene Eufemia eller Sverre etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie hhv leie ut parkeringsplass
- Beboere i borettslagene Sverre og Eufemia skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameierers eiendom i garasjelegget.

De begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel med rett til parkeringsplass som er fastsatt i denne bestemmelse (§ 6), gjelder ikke for utbyggingsselskapet, Konowsgate 9 AS, org. nr. 981 514 033. Konowsgate 9 AS kan overdra eller leie ut sameieandeler med rett til parkeringsplass enkeltvis eller samlet uten at det kreves godkjenning av Sameiets styre iht § 5. For dem som erverver sameieandel med rett til p-plass fra Konowsgate 9 AS, gjelder vedtektenes bestemmelser fullt ut.

## § 7

### Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor dersom det er ønskelig (ikke noe lovkrav om dette i tingsrettslige sameier).

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## § 8

### Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

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

## **§ 9** **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken, og slik at hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over. Omregnet til antall stemmer betyr dette at hver av de 99 garasjeplassene representerer en stemme, og borettslaget Sverre representerer 25 stemmer, og at borettslaget Eufemia representerer 25 stemmer. Maksimalt antall stemmer er 149.

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

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

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameierenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av vedtektene § 6 siste avsnitt om Konowsgate 9AS' særlige disposisjonsrett over sameieandeler, kan ikke gyldig vedtas uten samtykke fra Konowsgate 9 AS.
- 4) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

## **§ 10** **Styret**

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer skal velges som følger;

2 medlemmer velges blant styremedlemmene i borettslaget Sverre.

2 medlemmer velges blant styremedlemmene i borettslaget Eufemia.

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 4 styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når minst ett av styremedlemmene fra hvert av borettslagene Sverre og Eufemia er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn tredjedel av alle styremedlemmene.

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

## **§ 11**

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

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

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

## **§ 12**

### **Ordensregler**

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

## **§ 13**

### **Vedlikehold**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Borettslagene Sverre og Eufemia, samt næringsseksjonen i Eierseksjonssameiet Eufemia skal ha nødvendig tilgang til å kunne utføre nødvendig vedlikehold av sine installasjoner som er lokalisert innenfor garasjesameiet.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.



## **§ 14**

### **Vedlikeholdskostnader**

Alle felleskostnader skal betales av eiere av parkeringsandeler med et likt beløp pr p-plass. Den som på grunnlag av tinglyst skjøte er rettighetshaver til p-plass, er ansvarlig for å betale disse felleskostnadene. Rettighetshavere med tinglyst skjøte til parkeringsandeler er ansvarlig for felleskostnadene inntil det er tinglyst skjøte med ny rettighetshaver.

Med felleskostnader menes alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen, herunder:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d) drift og vedlikehold mv av brannvarslingsanlegg og ventilasjonsanlegg
- f) renhold og oppmerking av fellesarealer
- g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Kostnader knyttet til vedlikehold av tekniske installasjoner, ventilasjonskanaler, rør, kabler osv. som tilhører borettslagene Sverre og Eufemia, inngår ikke i felleskostnadene for garasjesameiet, men bekostes av borettslagene.

Plikt til å betale felleskostnader begynner å løpe straks bruksrett til parkeringsplass er overlevert til en sameier.

## **§ 15**

### **Betaling av felleskostnader**

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

## **§ 16**

### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

## **§ 17**

### **Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

## § 18

### **Kamera/ videoovervåkning av felles garasjeanlegg**

Garasjesameiet har godkjent installering av kamera/ videoovervåkning av sameiets garasjearealer. Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til datatilsynet før overvåkning iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den mest krenkende form for overvåkning.

ooOoo

# Protokoll til årsmøte 2024 for Nye Gamlebyen Garasjesameie

Organisasjonsnummer: 992522623

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. april kl. 09:00 til 5. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Det er styrets leder som etter loven og hovedregelen er møteleder.

### Forslag til vedtak:

Styreleder Torben Lindstad er valgt som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 31

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

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

### Forslag til vedtak:

Torben Lindstad og Ronny Hansen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 30

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hansen, Ronny (02.12.1973), 05.04.2024
- Lindstad, Torben (13.05.1978), 05.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

- 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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Avregning av strømkostnader for elbillading

**Bakgrunn:**

Fra 1. mars 2023 til 31. januar 2024 registrerte garasjesameiet et totalforbruk på 36.242 kWh til elbillading, med kostnader på kr 67.923. Forskuddsbetalt av beboere er kr 73.200. Justeringer basert på faktisk forbruk er nødvendige for en rettferdig kostnadsfordeling.

Det foreslås at årsmøtet i Nye Gamlebyen Garasjesameie gir OBOS og sameiets forretningsfører fullmakt til å avregne strømkostnader for elbillading basert på faktisk forbruk. Dette sikre en rettferdig kostnadsfordeling mellom alle eierne.

Avregningen er publisert på VIBBO, og andelseiere kan se der for detaljer og mer grundig informasjon.

**Forslag til vedtak:**

OBOS gis fullmakt til å avregne strømkostnader for elbillading etter faktisk forbruk for å sikre rettferdig fordeling blant beboerne.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 28

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000 tilsvarende beløpet vedtatt i budsjett for 2024.

I garasjesameiet har det i inneværende periode vært et konstruktivt og effektivt samarbeid blant alle styremedlemmene fra begge borettslag. Dette samarbeidet har vært avgjørende for å ivareta sameiets interesser og eiendomsverdier for andelseierne.

I lys av dette foreslås en lik fordeling av styrehonorarer blant styremedlemmene på følgende vis:

25 % - Torben Lindstad (Sverre) - 16.500 kroner

25 % - Harald Skjønsvell (Sverre) - 16.500 kroner

25 % - Luise Storch (Eufemia) - 16.500 kroner

25 % - Heidi Elizabeth Egeberg (Eufemia) - 16.500 kroner

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hansen, Ronny (02.12.1973), 05.04.2024
- Lindstad, Torben (13.05.1978), 05.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 65.000 kroner og fordels blant styremedlemmene som angitt i saksinnlegget.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51  
Antall stemmer mot vedtaket: 39  
Antall blanke stemmer: 11  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Valg av tillitsvalgte

På grunn av manglende nominasjoner fra Borettslaget Eufemia sitt styre, presenteres et forslag for å opprettholde fortsatt drift av sameiet:

#### Anbefalte kandidater:

- Torben Lindstad (styreleder i Sverre) - Økonomi
- Harald Skjønsfjell (styremedlem i Sverre) - Politi/Kripos
- Luise Storch (beboer fra Eufemia) - Bygg og arkitektur
- Heidi Elizabeth Egeberg (beboer fra Eufemia) - Prosjektledelse

Det foreslås og anbefales at generalforsamlingen/årsmøtet velger disse kandidatene til styret for å ivareta sameiets interesser effektivt.

#### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Lindstad, Torben (Borettslaget Sverre) (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lindstad, Torben (Borettslaget Sverre)

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Skjønsfjell, Harald (Borettslaget Sverre) (46 stemmer)

Egeberg, Heidi Elizabeth (Beboer fra Borettslaget Eufemia) (48 stemmer)

Storch, Luise (Beboer fra Borettslaget Eufemia) (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Krongberg, Gina (Borettslaget Eufemia)

Skjønsfjell, Harald (Borettslaget Sverre)

Egeberg, Heidi Elizabeth (Beboer fra Borettslaget Eufemia)

Svartbekk, Jan Peter (Borettslaget Eufemia)

Strand, Lasse (Borettslaget Eufemia)

Storch, Luise (Beboer fra Borettslaget Eufemia)

Østhagen, Marianne Lund (Borettslaget Eufemia)

Wikstøl, Nina (Borettslaget Sverre)

Farstadvoll, Nora (Borettslaget Sverre)

Steen, Sverre (Borettslaget Sverre)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hansen, Ronny (02.12.1973), 05.04.2024
- Lindstad, Torben (13.05.1978), 05.04.2024

Forseglet av



Posten Norge



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Skanska Norge AS  
Postboks 1175 Sentrum  
0107 OSLO

Dato: 28.03.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200608639-76 Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll Arkivkode: 531  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Byggeplass: EKEBERGVEIEN 5 B-C Eiendom: 233/537/0/0  
Tiltakshaver: Konows gate 9 AS Adresse: c/o Skanska Bolig AS, pb 274 Sentrum, 0103 OSLO  
Søker: Skanska Norge AS Adresse: Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrasshus Tiltaksart: Oppføring

---

### FERDIGATTEST - EKEBERGVEIEN 5 B-C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Bolig og næring - Tett by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.03.2012 av:*

*Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler  
Marianne Kaperdal - Enhetsleder*

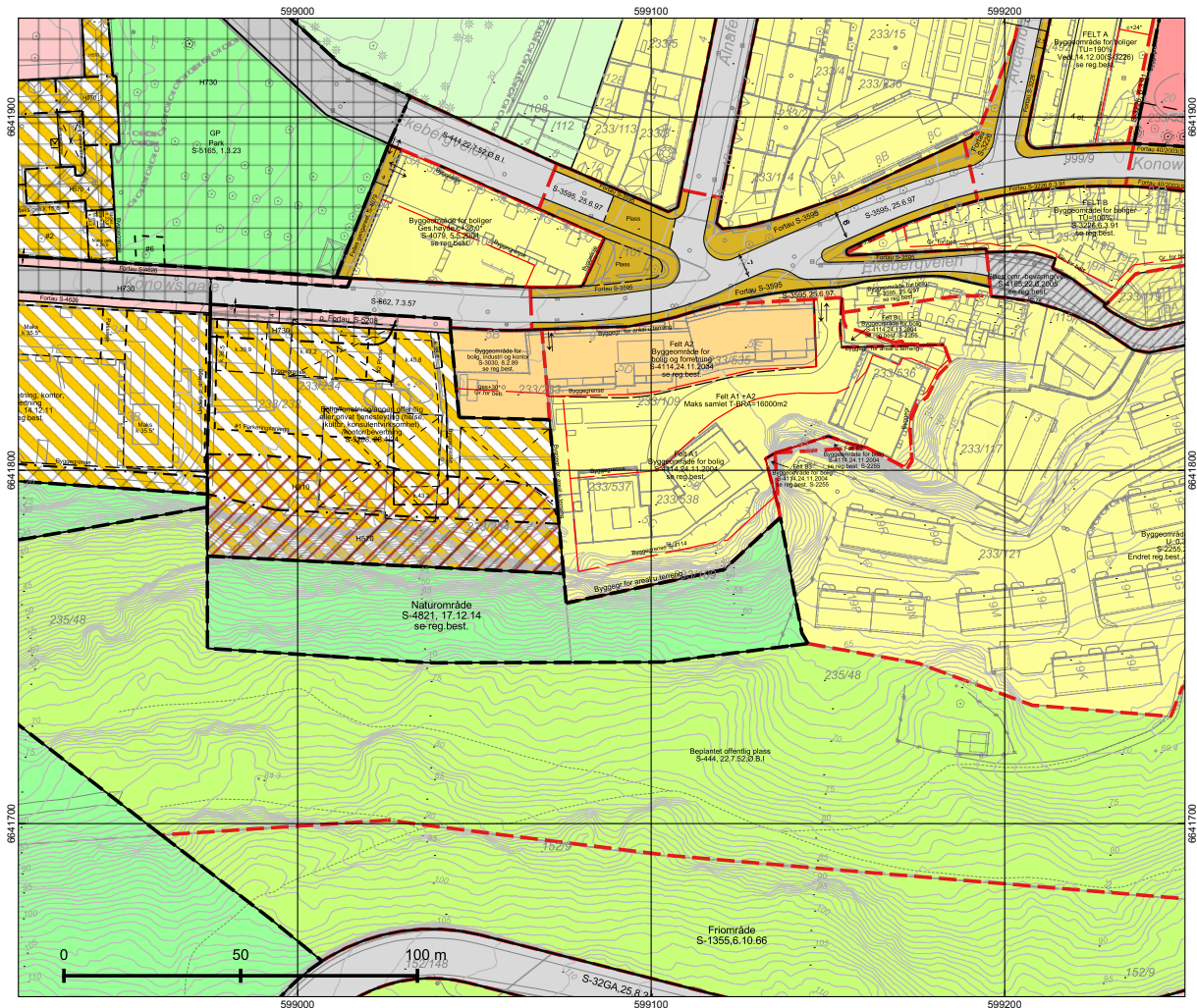
Kopi til:  
Konows gate 9 AS, c/o Skanska Bolig AS, pb 274 Sentrum, 0103 OSLO, oddvar.svartdal@skanska.no



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo



Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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

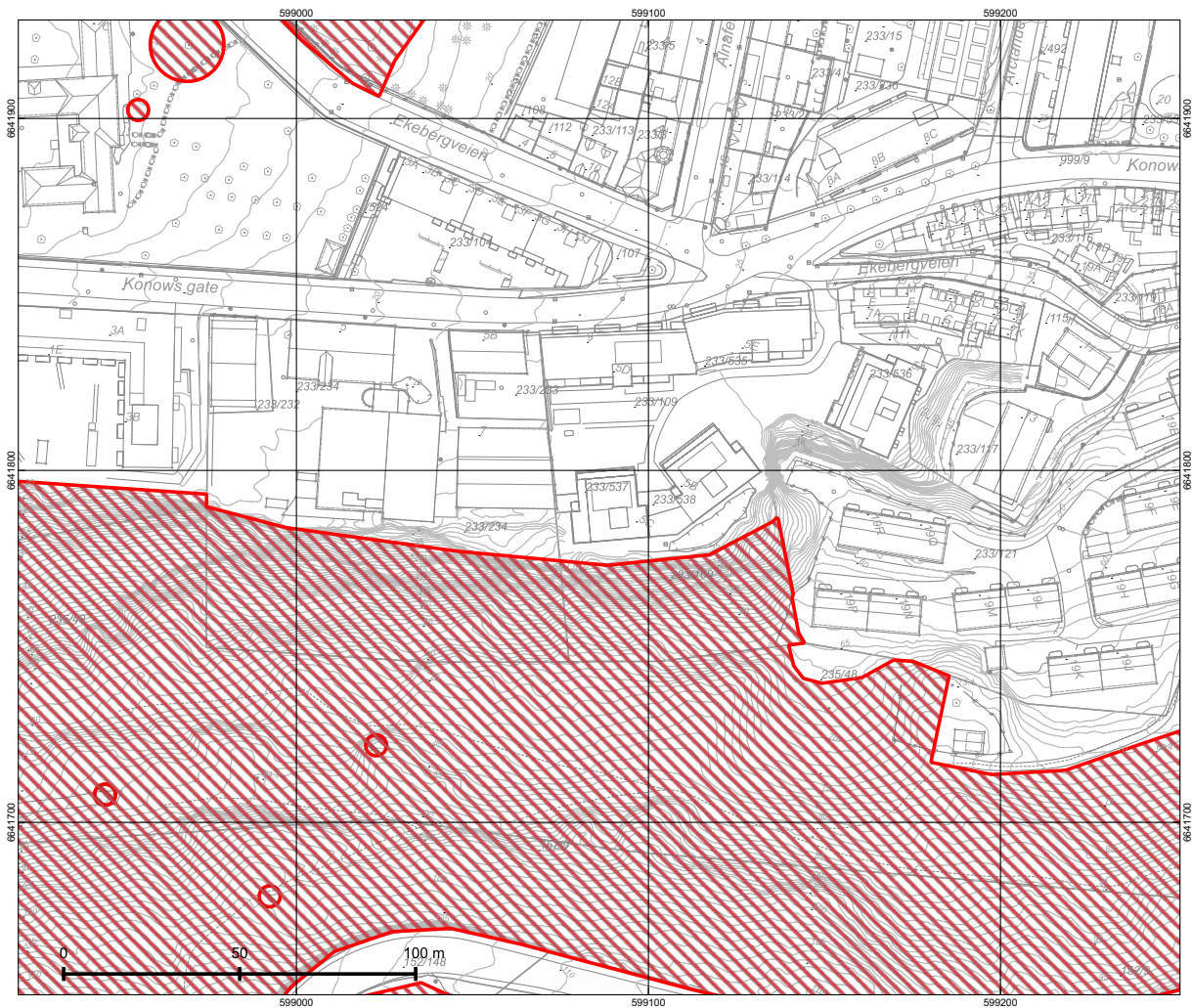
© Plan- og bygningsstaten, Oslo kommune

 <b>Oslo</b>	
Dato: 22.07.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone Høydereferanser: - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000	
Originalformat: A3 Adresse: EKEBERGVEIEN 5C	
Gnr/Bnr: 233/537 PlottID/Best.nr: 322807/ 86495109	
Deres ref.: 40255/ B.J.O.J@MSAKTV	
Kommentar:	
<b>Reguleringskart</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkehøyde).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtidskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
Se tegnforklaring på eget ark	



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

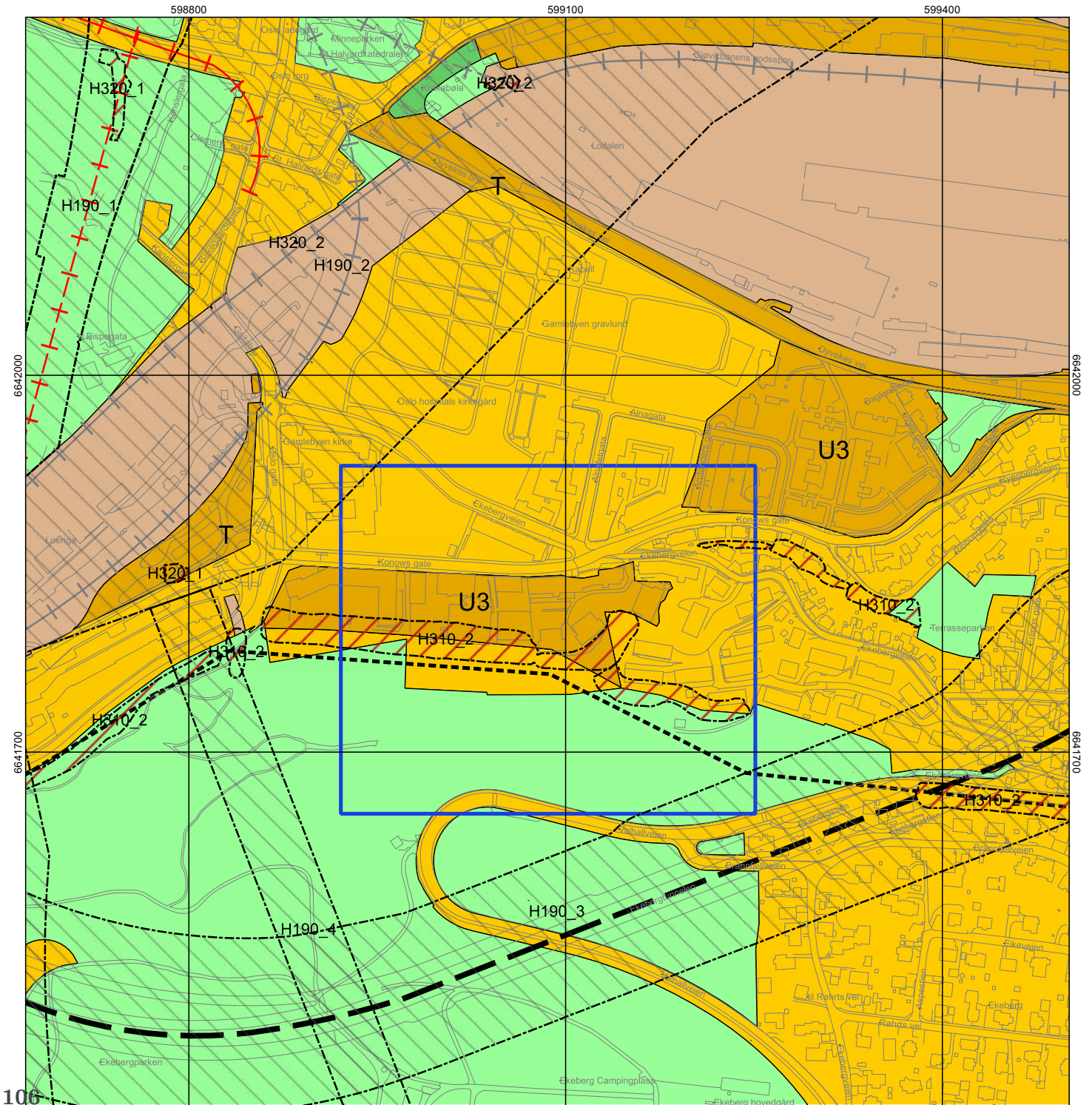
	40 - Friområde/park		RpRegulertHøyde
	73 - Felles gangareal		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	144 - Forr./bolig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	614 - Grav- og urnelund		Avkjørsel
	1161 - Barnehage		Eksisterende tre som skal bevares
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	3020 - Naturområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		






























© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <b>Oslo</b>	
Dato: 22.07.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone Høyderreferans: - - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000	
Originalformat: A3 Adresse: EKEBERGVEIEN 5C	
Gnr/Bnr: 233/537 PlottID/Best.nr: 322807/ 86495109	
Deres ref.: 40255/ B.J.O.J@MSAKTV	
Kommentar:	
<b>Naturmangfold</b>	
– Skraverete felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtidskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 639

Borettslaget Sverre

## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Sverre

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 30. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/639>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag fra andelseier om en viss høyde på hekken
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Sverre**

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. Det styrets leder som etter hovedregelen er møteleder for årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styreleder Torben Lindstad er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ronny Hansen og Elin Hua 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

#### **Styrets innstilling**

Styret ønsker å informere eiere om en feil som har blitt oppdaget i regnskapet for 2023. Posten "kostnader sameie" er ført med 583 578 kroner i regnskapet, mens vi mener at korrekt beløp skulle være 117 066 kroner.

Etter en grundig vurdering fra både OBOS og styret, har vi konkludert med at feilen ikke er vesentlig. Styret innstiller derfor på at generalforsamlingen godkjenner regnskapet som det er, og at feilen rettes ved en senere anledning av OBOS.

Se informasjon på VIBBO for ytterligere detaljer.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. Årsrapport 2023.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000 lik budsjettert honorar.

Videre foreslås det at honoraret fordeles blant medlemmene etter følgende brøk:

- Styreleder Torben Lindstad :  $3/8 = 37,50 \%$
- Nestleder Harald Skjønsfjell :  $2/8 = 25,00 \%$
- Styremedlem Nina Wikstøl:  $1/8 = 12,50 \%$
- Styremedlem Nora Farstadvoll:  $1/8 = 12,50 \%$
- Styremedlem Sverre Steen:  $1/8 = 12,50 \%$

#### **Styrets innstilling**

Styret foreslår å stemme for forslaget

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse foreslås satt til 260.000 kroner på generalforsamlingen og fordeles mellom medlemmene som angitt i saksinnlegg.

Sak 6

## Forslag fra andelseier om en viss høyde på hekken

**Forslag fremmet av:**

Marikken Blixhavn Nagelstad, eier Leilighetsnr. 1005 - Andelsnr. 47 - H0102 Ekebergveien 5 B

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Borettslaget Sverre har mottatt et forslag fra andelseiere om å etablere en viss høyde for hekkene på felles eiendom. Se forslag fra beboer og eier Marikken Blixhavn Nagelstad i vedlagt pdf-fil.

Styret innstiller på å stemme mot forslaget, for på den måten bevare styrets fleksibilitet om hvordan de forvalter hekkens høyde.

Det er viktig å merke seg at selv om forslaget er rettet til Borettslaget Sverre, er forvaltningen av hekkene faktisk et ansvar som ligger under styret i Nye Gamlebyen Utomhussameiet. Dette styret håndterer fellesarealene for flere borettslag, inkludert vårt, og tar beslutninger basert på hva som er best for fellesskapet.

I vår rolle som del av Nye Gamlebyen Utomhussameiet, står vi overfor mange ulike behov og ønsker fra beboerne – der noen foretrekker høyere hekker for mer privatliv, mens andre ønsker dem lavere for å nyte god utsikt. Vårt ansvar er å finne en balanse mellom disse ønskene, samtidig som vi følger råd fra gartnere og andre fagfolk for å sikre at vedlikeholdet og helsen til plantene er ivaretatt.

Gitt de ulike behovene og ønskene, mener vi det er viktig å beholde en fleksibel tilnærming til forvaltning av hekkens høyde, og at skjønnnet er opp til styret å utøve. Et generalforsamlingsvedtak som fastsetter en spesifikk høyde kan begrense styrets evne til å tilpasse seg endringer og anbefalinger fra gartner, og ulike behov som kan endres fra år til år.

Derfor anbefaler styret at forslaget om en gitt fast høyde på hekkene ikke vedtas, og at det stemmes "mot" forslaget fra andelseier. Styret vil uansett være åpne for og lydhøre overfor beboernes ønsker, og vil fortsette å ta beslutninger som reflekterer det beste for beboerne, samtidig som vi opprettholder nødvendig fleksibilitet for styrets beslutninger.

Vi forsøker alltid å gjøre det som er til alles beste. Vi kommer ikke til å klippe hekkene så lave hvert år.

**Styret forelsår derfor å stemme mot andelseiers forslag**

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på å stemme mot andelseiers forslag

**Forslag til vedtak**

Forslag er at ikke hekken klippes så veldig ned, og at man kan holde en viss lengde på den.

**Vedlegg**

2. Vedlegg - Forslag fra andelseier Marikken Blixhavn Nagelstad .pdf



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Torben Lindstad

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Harald Skjønsvell
- 

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Etter vedtekt § 8-1 skal borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

Harald Skjønsvell og Nina Wikstøl ble valgt for 2 år i fjor. Disse fortsetter sine verv neste periode. Sverre Steen har gitt tilbakemelding om at han ikke tar gjenvalg.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torben Lindstad

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nora Farstadvoll
- Torben Lindstad

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Hua
  - Ronny Hansen
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Torben Lindstad	Ekebergveien 5 C
Styremedlem	Nora Farstadvoll	Ekebergveien 5 C
Styremedlem	Harald Skjønsvoll	Hagebysvingen 54
Styremedlem	Sverre Steen	Ekebergveien 5 C
Styremedlem	Nina Wikstøl	Ekebergveien 5 A
Varamedlem	Ronny Hansen	Ekebergveien 5 C
Varamedlem	Espen Stensland	Ekebergveien 5 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Torben Lindstad		Ekebergveien 5 C
Varadelegert		
Harald Skjønsvoll		Hagebysvingen 54

### Valgkomiteen

Kristin Lindstad	Ekebergveien 5 C
Bjørn Karsten Ruen	Bøkkerveien 36

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [sverre@styrommet.no](mailto:sverre@styrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Borettslaget Sverre

Borettslaget består av 122 andelseiligheter.

Borettslaget Sverre er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989683616, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233      536    537    538

Første innflytting skjedde i 2007. Tomten ble kjøpt i 2007.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Sverre har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Sameiene Nye Gamlebyen garasjesameie og Nye Gamlebyen utomhussameie**

Borettslaget er medeier i sameiet Nye Gamlebyen garasjesameie og Nye Gamlebyen utomhussameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for de nevnte sameier pr. 31.12.2023 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

### **Styrets arbeid**

Styret i Borettslaget Sverre har gjennom perioden 2023-2024 jevnlig gjennomført styremøter, hvor det totalt er blitt behandlet 46 saker som dekker et bredt spekter av drifts- og forvaltningsoppgaver.

Sakene inkluderte viktige oppgaver som oppfølging og vedlikehold av eiendommer, evaluering og oppdatering av sikkerhetstiltak, samt budsjettering og korrigeringer i regnskapet. Styret har også aktivt behandlet klager og henvendelser fra beboerne og drøftet fremtidige prosjekter og forbedringer. Valg av underleverandører og serviceavtaler har vært sentralt i arbeidet, sammen med oppfølging av ulike rettssaker og den generelle driften av borettslaget. Styrets forvaltning av kontrakter er avgjørende for kvaliteten og kostnadseffektiviteten i borettslagets drift.

Vedlikehold og oppussing av fellesarealer, revisjon av ulike bestemmelser, evaluering av energiforbruk og mulige besparelser var også viktige temaer. Styret har håndtert klagesaker om støy, oppdatert leiepriser for fellesområder, og fulgt opp avfallshåndtering og landskapsforbedringer. I tillegg ble en evaluering av borettslagets forsikringsavtaler gjennomført.

I tillegg til nevnte saker har styret håndtert utfordringer knyttet til rettssaker og varsel om påleggssaker fra Oslo kommune relatert til manglende samarbeid med Borettslaget Eufemia. Sikkerhetsutfordringer, inkludert flere tilfeller av innbrudd, har nødvendiggjort omfattende oppfølging mot forsikringsselskapet og politiet. Ventilasjonssystemet har også krevd ekstra oppmerksomhet med flere undersøkelser, befaringer og tiltak for å løse oppdukkende problemer.

Styrets arbeid i denne perioden har vært både omfattende og krevende, og har involvert både praktisk og taktiske arbeid. Dette bidraget har vært avgjørende for å sikre at borettslaget ikke bare opprettholder, men også forbedrer sin drift og verdi for alle beboere. Styrets innsats har vært sentral for å håndtere både daglige driftsutfordringer og mer komplekse juridiske og sikkerhetsmessige saker.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 Borettslaget Sverre.

### **Lån**

Borettslaget Sverre har to lån i OBOS Banken. Det er to annuitetslån med en flytende rente på 5,45%. Det ene har halvårlige forfall og er et IN-lån. Det andre har månedlige forfall. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 159 860. Dette er en økning på kroner 8045. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Sverre

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sverre som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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 borettslaget 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport 2023.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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>.

Oslo, 7. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**BORETTSLAGET SVERRE**  
**ORG.NR. 989 683 616, KUNDENR. 639**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>4 305 063</b>	<b>4 257 552</b>	<b>4 305 063</b>	<b>4 266 229</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 395 084	3 162 503	1 512 600	781 600
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-1 872 124	-2 532 994	-576 000	-1 531 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-2 968 131	-423 777	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-3 976	-655	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	413 253	1 583	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-2 940	-159 149	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-38 834</b>	<b>47 511</b>	<b>936 600</b>	<b>-749 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 266 229</b>	<b>4 305 062</b>	<b>5 241 663</b>	<b>3 516 829</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	7 306 528	4 549 573		
Kortsiktig gjeld	-3 040 299	-244 511		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 266 229</b>	<b>4 305 062</b>		



**BORETTSLAGET SVERRE**  
**ORG.NR. 989 683 616, KUNDENR. 639**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		5 305 836	4 115 352	4 191 600	5 455 704
Innkrevde felleskostnader	2	4 523 840	3 963 769	4 503 400	4 503 296
Andre inntekter	3	107	320 282	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 829 783</b>	<b>8 399 403</b>	<b>8 695 000</b>	<b>9 959 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-260 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-10 750	-17 125	-6 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-151 815	-145 695	-153 000	-161 000
Konsulenthonorar		0	-23 923	-30 000	-30 000
Kontingenter		-24 400	-24 400	-24 400	-24 400
Drift og vedlikehold	7	-614 745	-394 488	-286 000	-445 000
Forsikringer		-304 452	-269 686	-300 000	-340 000
Kommunale avgifter	8	-1 076 055	-894 321	-1 021 000	-1 160 000
Kostnader sameie	19	-583 578	-17 555	-210 000	-500 000
Energi/fyring		-400 454	-516 868	-800 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-546 871	-511 434	-545 000	-500 000
Andre driftskostnader	9	-244 973	-248 559	-267 000	-278 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 243 342</b>	<b>-3 349 303</b>	<b>-3 942 400</b>	<b>-4 308 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>5 586 441</b>	<b>5 050 100</b>	<b>4 752 600</b>	<b>5 650 600</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 968 131	423 777	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 554 572</b>	<b>5 473 877</b>	<b>4 752 600</b>	<b>5 650 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	130 993	60 942	30 000	35 000
Finanskostnader	11	-4 290 480	-2 372 315	-3 270 000	-4 904 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 159 487</b>	<b>-2 311 373</b>	<b>-3 240 000</b>	<b>-4 869 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 395 084</b>	<b>3 162 503</b>	<b>1 512 600</b>	<b>781 600</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 395 084	3 162 503		

**BORETTSLAGET SVERRE**  
**ORG.NR. 989 683 616, KUNDENR. 639**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	243 430 000	243 430 000
Tomt		16 975 000	16 975 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	97 612	507 925
Miljøbankkonto, øremerket		187 745	131 449
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>260 690 357</b>	<b>261 044 374</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		567	777
Andre kortsiktige fordringer	13	101 090	233 982
Energiavregning	17	90 403	422 926
Driftskonto OBOS-banken		3 841 874	705 548
Sparekonto OBOS-banken		3 272 595	3 186 341
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 306 528</b>	<b>4 549 573</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>267 996 885</b>	<b>265 593 947</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 122 * 5 000		610 000	610 000
Annen egenkapital	14	95 087 562	90 692 478
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>95 697 562</b>	<b>91 302 478</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	90 954 410	95 794 665
Borettsinnskudd		78 121 500	78 121 500
Avsetning bomiljøtiltak	16	183 114	130 794
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>169 259 024</b>	<b>174 046 959</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		163 984	225 352
Påløpte renter		2 280 029	19 158
Påløpte avdrag		596 285	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 040 299</b>	<b>244 511</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>267 996 885</b>	<b>265 593 947</b>

Pantstillelse	18	246 506 800	267 405 000
Garantiansvar	19	219 936	47 664

Oslo, 06.05.2024  
Styret i Borettslaget Sverre

Torben Lindstad /s/

Nora Farstadvoll /s

Harald Skjønsvoll /s/

Sverre Steen /s/

Nina Wikstøl /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 963 540
Kabel-TV	540 216
Eiendomsskatt	20 084
Kapitalkostnader på IN-lån	4 922 043
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	383 793
Overført til kapitalkostnader	-5 305 836
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 523 840</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innbetalt	107
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>107</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 550, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 750.

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 165
Drift/vedlikehold VVS	-132 402
Drift/vedlikehold elektro	-5 116
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-126 979
Drift/vedlikehold brannsikring	-145 199
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-122 203
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-35 250
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 431
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-614 745</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 121
Vann- og avløpsavgift	-573 820
Renovasjonsavgift	-482 114
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 076 055</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Lyspærer og sikringer	-2 861
Vaktmestertjenester	-76 945
Renhold ved firmaer	-146 796
Andre fremmede tjenester	-2 217
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 550
Andre kontorkostnader	-473
Telefon, annet	-3 795
Kontingenter	-5 800
Bank- og kortgebyr	-2 937
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-244 973</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 355
Renter av sparekonto i OBOS-banken	90 123
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 993
Andre renteinntekter	522
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>130 993</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 031 428
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-258 995
Andre rentekostnader	-57
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 290 480</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	243 430 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>243 430 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.  
Gnr.233/ bnr.536 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	101 090
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>101 090</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	18 252 957
Egenkapital fra IN tidligere	83 270 992
Egenkapital fra IN 2023	2 968 131
Reduksjon EK fra IN	-9 404 518
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>95 087 562</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 018 454	
Nedbetalt i år	597 716	
		-5 383 830

OBOS-banken AS (Tidligere Handelsbanken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2008	-182 283 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 199 389	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 274 408	
Nedbetalt tidligere, IN	83 270 992	
Nedbetalt i år, IN	2 968 131	
		-85 570 580

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-90 954 410</b>
-----------------------------------	--------------------

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-183 114
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-183 114</b>

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-734 431
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-734 431</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	82 361
Strøm	742 473
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>824 834</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>90 403</b>
----------------------------	---------------

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

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

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	78 121 500
Pantelån	90 954 410
Påløpte avdrag	596 285
Beregnete IN-forpliktelser	76 834 605
<b>TOTALT</b>	<b>246 506 800</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	243 430 000
Tomt	16 975 000
<b>TOTALT</b>	<b>260 405 000</b>



**NOTE: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Sverre Borettslag eier 6226/9908 (62,83%) av Nye Gamlebyen Utomhussameie s659.

Resten av selskapet eies av Eufemia borettslag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden (177 880,-) i Nye Gamlebyen utomhussameie.

Selskapets andel i Utomhussameiet vises i balansen.

Selskapet andel av driftkostnader i Utomhussameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Det utarbeides eget regnskap for Nye Gamlebyen Utomhussameie som danner grunnlag for postene som skal innarbeides i Sverre borettslags regnskap.

Selskapet eier 25/149 deler av Nye Gamlebyen Garasjesameie s 658.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld (42 056,-) i Garasjesameiet.

Selskapets andel i Garasjesameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapet andel av driftkostnader og årsresultat i Garasjesameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89277051. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.06 og 20.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Fasaderehabilitering	
2015 - 2015	Utskiftning av utelykter	

**NYE GAMLEBYEN GARASJESAMEIE**  
**ORG.NR. 992 522 623, KUNDENR. 658**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	394 284	393 256	375 000	375 000
Ladeinntekter EL-bil		652	0	0	0
Andre inntekter	3	44 354	36 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>439 290</b>	<b>429 256</b>	<b>375 000</b>	<b>375 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 330	-5 330	-5 330	-5 330
Styrehonorar	5	-37 802	-37 800	-37 800	-65 000
Forretningsførerhonorar		-44 505	-42 795	-45 000	-47 000
Konsulenthonorar	6	-1 719	-253	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-54 485	-60 987	-85 000	-75 000
Forsikringer		-37 197	-34 307	-37 500	-40 000
Energi/fyring		-103 461	-177 636	-135 000	-100 000
Andre driftskostnader	8	-56 042	-52 773	-55 000	-60 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-340 541</b>	<b>-411 881</b>	<b>-410 630</b>	<b>-402 330</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>98 750</b>	<b>17 375</b>	<b>-35 630</b>	<b>-27 330</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	970	165	0	130
Finanskostnader	10	-4	-19	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>966</b>	<b>146</b>	<b>0</b>	<b>130</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>99 716</b>	<b>17 522</b>	<b>-35 630</b>	<b>-27 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		99 716	17 522		

**NYE GAMLEBYEN GARASJESAMEIE**  
**ORG.NR. 992 522 623, KUNDENR. 658**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		846	529
Forskuddsbetalte kostnader		15 983	14 820
Andre kortsiktige fordringer		0	35 250
Driftskonto OBOS-banken		249 562	108 754
Sparekonto OBOS-banken		186	181
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>266 577</b>	<b>159 534</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>266 577</b>	<b>159 534</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		217 195	117 479
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>217 195</b>	<b>117 479</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 945	8 605
Leverandørgjeld		32 437	33 450
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>49 382</b>	<b>42 055</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>266 577</b>	<b>159 534</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	293 189
Strøm El-bil	81 600
Avregning El-bil	27 604
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>402 393</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Plass 30024 registrert på Garasjesameiet Nye Gamlebyen

Garasjeleie	-2 470
Strøm El-bil	-2 000
Avregning El-bil	-3 639
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>394 284</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkeringsleie 2023 Borettslaget Sverre	17 625
Parkeringsleie 2023 Borettslaget Eufemia	17 625
Tilbakebetaling fra Entelios, gjeldende innbetaling i 2021	1 934
Regnskapskorrigeringer	63
Kreditnota Oslo Bygårdsdrift AS, faktura kostnadsført 2022	7 107
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>44 354</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 330
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 330</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 37 802.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 719
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 719</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 485
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-54 485</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 628
Vaktmestertjenester	-28 428
Andre fremmede tjenester	-19 623
Andre kontorkostnader	-525
Telefon, annet	-578
Bank- og kortgebyr	-3 260
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-56 042</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	954
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>970</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-4
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4</b>

**NYE GAMLEBYEN UTOMHUSSAMEIE**  
**ORG.NR. 992 527 781, KUNDENR. 659**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	274 992	274 992	275 000	275 000
Andre inntekter	3	30 000	10 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>304 992</b>	<b>284 992</b>	<b>275 000</b>	<b>275 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 395	-12 690	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-95 002	-90 000	-30 000	-95 000
Avskrivninger	11	-5 338	-5 338	0	0
Forretningsførerhonorar		-36 475	-35 005	-36 750	-40 000
Konsulenthonorar	6	-1 375	-1 320	-4 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-58 846	-173 614	-216 000	-220 000
Forsikringer		-4 385	-4 273	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	8	-6 972	-121 131	-50 000	-50 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-221 788</b>	<b>-443 371</b>	<b>-345 980</b>	<b>-419 230</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>83 204</b>	<b>-158 379</b>	<b>-70 980</b>	<b>-144 230</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	2 026	820	0	0
Finanskostnader	10	-18	-90	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 008</b>	<b>730</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>85 212</b>	<b>-157 649</b>	<b>-70 980</b>	<b>-144 230</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-157 649		
Til opptjent egenkapital		85 212	0		



**NYE GAMLEBYEN UTOMHUSSAMEIE**  
**ORG.NR. 992 527 781, KUNDENR. 659**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	16 015	21 353
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>16 015</b>	<b>21 353</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		42 580	0
Kundefordringer		40 245	10 105
Driftskonto OBOS-banken		232 004	270 389
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>314 829</b>	<b>280 494</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>330 844</b>	<b>301 848</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		209 181	123 969
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>209 181</b>	<b>123 969</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		121 663	177 879
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>121 663</b>	<b>177 879</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>330 844</b>	<b>301 848</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	274 992
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>274 992</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Uteblivelse styremøter, BRL Eufemia 16.12.22	5000
Uteblivelse styremøter, BRL Eufemia 28.2, 14.4, 27.6, 30.8 og 6.9.23	25 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>30 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 395</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR:** Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 95 002.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 375</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 500
Drift/vedlikehold VVS	-15 096
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 250
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-58 846</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-725
Snørydding	-2 285
Andre fremmede tjenester	-1 539
Andre kontorkostnader	-367
Bank- og kortgebyr	-2 055
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 972</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 439
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	104
Kundeutbytte fra Gjensidige	483
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 026</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-18
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-18</b>

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper		
Tilgang 2022	26 692	
Avskrevet tidligere	-5 338	
Avskrevet i år	-5 338	
		16 015

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>16 015</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-5 338</b>
--------------------------------	---------------

## Forslag til generalforsamling - Borettslaget Sverre

13.04.2024 12:56

Fra: "Marikken Blixhavn Nagelstad på Vibbo" <melding-borettslaget-sverre+bb405de5d714027f7093ac9ad@vibbo.no>

Til: Borettslaget Sverre <sverre@styrommet.no>



Borettslaget Sverre

Melding til **Styret** om **Generalforsamling/årsmøte**

### Forslag til generalforsamling

Heil!

Jeg flyttet hit i slutten av oktober og var så fornøyd med busken utenfor 1.etg, det gjorde at det var lite innsyn og vi kunne ha gardinene oppe i 1.etg. Mitt forslag er at ikke hekken klippes så veldig ned, og at man kan holde en viss lengde på den. Da kan vi i 1 etg. ha gardinene oppe som jeg mener er mye hyggeligere for andre beboere også, så det ikke ser så stengt ut hos oss her nede. Det var en av de grunnene for at jeg kjøpte denne leiligheten og fikk litt sjokk når hekken plutselig en dag var borte.

Håper det kan vurderes.

Melding fra:

**Marikken Blixhavn Nagelstad, eier**

Leilighetsnr. 1005 - Andelsnr. 47 - H0102

Ekebergveien 5 B

988 51 481

[m.nagelstad@hotmail.com](mailto:m.nagelstad@hotmail.com)

Svar på Vibbo

Svar på denne e-posten for å følge opp meldingen

En tjeneste fra  **OBOS**

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 30.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 3.06.24

Selskapsnummer: 639 Selskapsnavn: Borettslaget Sverre

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Torben Lindstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ronny Hansen og Elin Hua er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse foreslås satt til 260.000 kroner på generalforsamlingen og fordeles mellom medlemmene som angitt i saksinnlegg.

For

Mot

**Sak 6 Forslag fra andelseier om en viss høyde på hekken**

Forslag er at ikke hekken klippes så veldig ned, og at man kan holde en viss lengde på den.

For

Mot

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat (kun 1 skal velges)**

Torben Lindstad

**Varadelegat (kun 1 skal velges)**

Harald Skjønsfjell

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Torben Lindstad

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

Nora Farstadvoll

Torben Lindstad

**Varamedlem (kun 2 skal velges)**

Elin Hua

Ronny Hansen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



## **HUSORDENSREGLER FOR**

### **BORETTSLAGET SVERRE**

VEDTATT I STYREMØTE I DESEMBER 2008, endret 29.06.10 og på generalforsamling  
09.04.2014, 03.04.17,

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

#### **§ 1 Husordensreglene**

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

#### **§ 2 Ro**

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk fra leilighetene og høyrøstet tale på balkonger lett blir til sjenanse for andre, og ro innebærer at man på det gitte tidspunkt bør trekke innendørs.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager.

#### **§ 3 Bruk av gårdsrommet**

Borettslagene Sverre og Eufemia eier gårdsrommet mellom blokkene sammen. Begge parter har lik rett til bruk av gårdsrommet som oppholdsareal for beboerne og deres gjester samt andre fellestilstelninger i regi av borettslagene.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og private uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Kullgrill er ikke tillatt brukt på balkongene.

#### **§ 4 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
  - a. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
  - b. Ingen dyr (for eksempel hund/katt) skal gå løs i oppgangene. Dvs. at eier alltid skal være tilstede sammen med hund/katt.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmner, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

#### **§ 5 Antenner**

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

#### **§ 6 Sjøppel**

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallscontainerne.

#### **§ 7 Fellesarealer**

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Fellesareal og trapperom skal holdes helt fri for private eiendeler, på grunn av rømningsvei. Dette gjelder også fellesboder. Fellesboder er kun ment for midlertidig oppbevaring. Private eiendeler som hensettes i fellesareal og fellesboder må merkes med navn, og kan etter nærmere varsel bli fjernet og kastet.

#### **§ 8 Markiser**

Markiser tillates i 1.etg.

Screening eller utvendige persienner skal benyttes fra 2.etg og oppover inne ved vinduene. Det kan tillates markiser i øverste etasje dersom dette er konstruksjonsmessig forsvarlig i hht. Skanska. Type markise, screening og persienne og fastsatt fargekode som skal benyttes fås ved henvendelse til styret.

### **§ 9 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

### **§10 Telefonnummer og e-postadresse**

Det anmodes at telefonnummer og e-postadresse blir meldt inn til OBOS ved kjøp av andel i Borettslaget.

## Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde  
.....

### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../ ..... Medeiers underskrift: .....

---

### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- ....., den ...../..... Styrets leder: .....



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Ekebergveien 5C  
0192 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Karianne Øiestad

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 909 37 280  
**E-post:** Karianne.oiestad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre