

GAMLEBYEN

Ekebergveien 5E

Velkommen til
din nye bolig





Milad Alexander Sabori v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Ekebergveien 5E.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 8 250 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

87/91 kvm

ENERGIMERKING

D - Rød

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

1295 m² (eiet)

TOTALPRIS

8 295 171,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 873,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLES GjELD

Kr 26 375,-

ETASJE

5

FELLESFORMUE

57 031,-

BYGGEÅR

2008

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030



Rålekker 4R høyt og usjenert i 5. etg. | Topp moderne HTH-kjøkken og bad | Balkong og garasje m/lader | Heis

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Ekebergveien 5E. Dette er en moderne og rålekker 4-roms leilighet med gjennomgående planløsning, tre soverom og garasjeplass m/ EL.

Bo sentralt og attraktivt i Gamlebyen, med alt du trenger i umiddelbar nærhet. Området kombinerer et yrende byliv i Barcode og Bjørvika med rolige omgivelser og gode turmuligheter. Kollektivtilbudet er utmerket, med buss og trikk som tar deg raskt rundt i byen.

Høydepunkter:

- Utsøkt HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer og kjøkkenøy
- Lekkert bad med microsement og gulvvarme
- Garasjeplass med elbillader og bod i kjeller
- Balkong på 11 m² utbedret i 2022
- Omkledningsrom
- Balansert ventilasjon for godt inn klima
- Felles takterrasse med flott utsikt



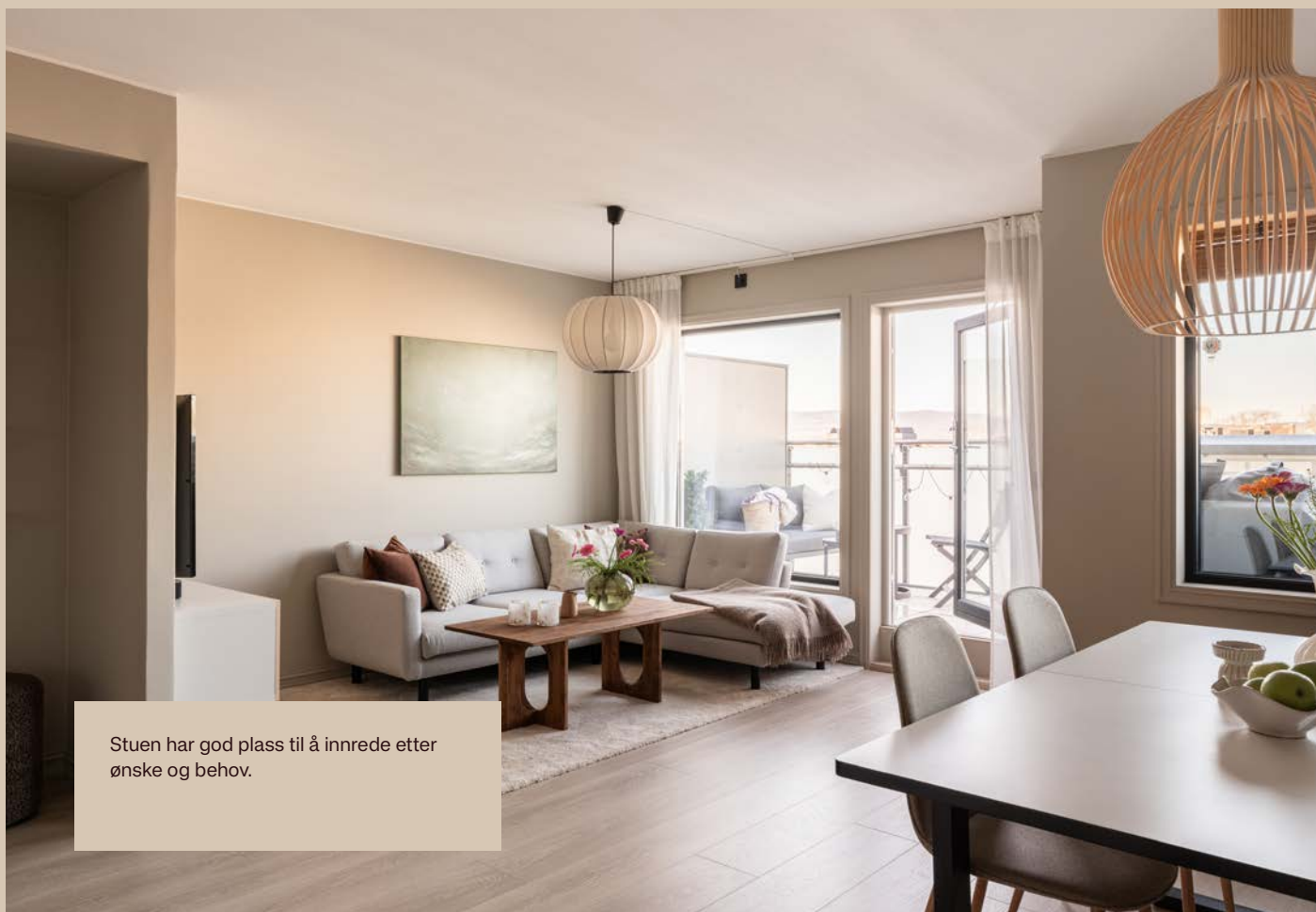
Gangen leder deg videre inn i leiligheten, med downlights i himlingen som gir god belysning.



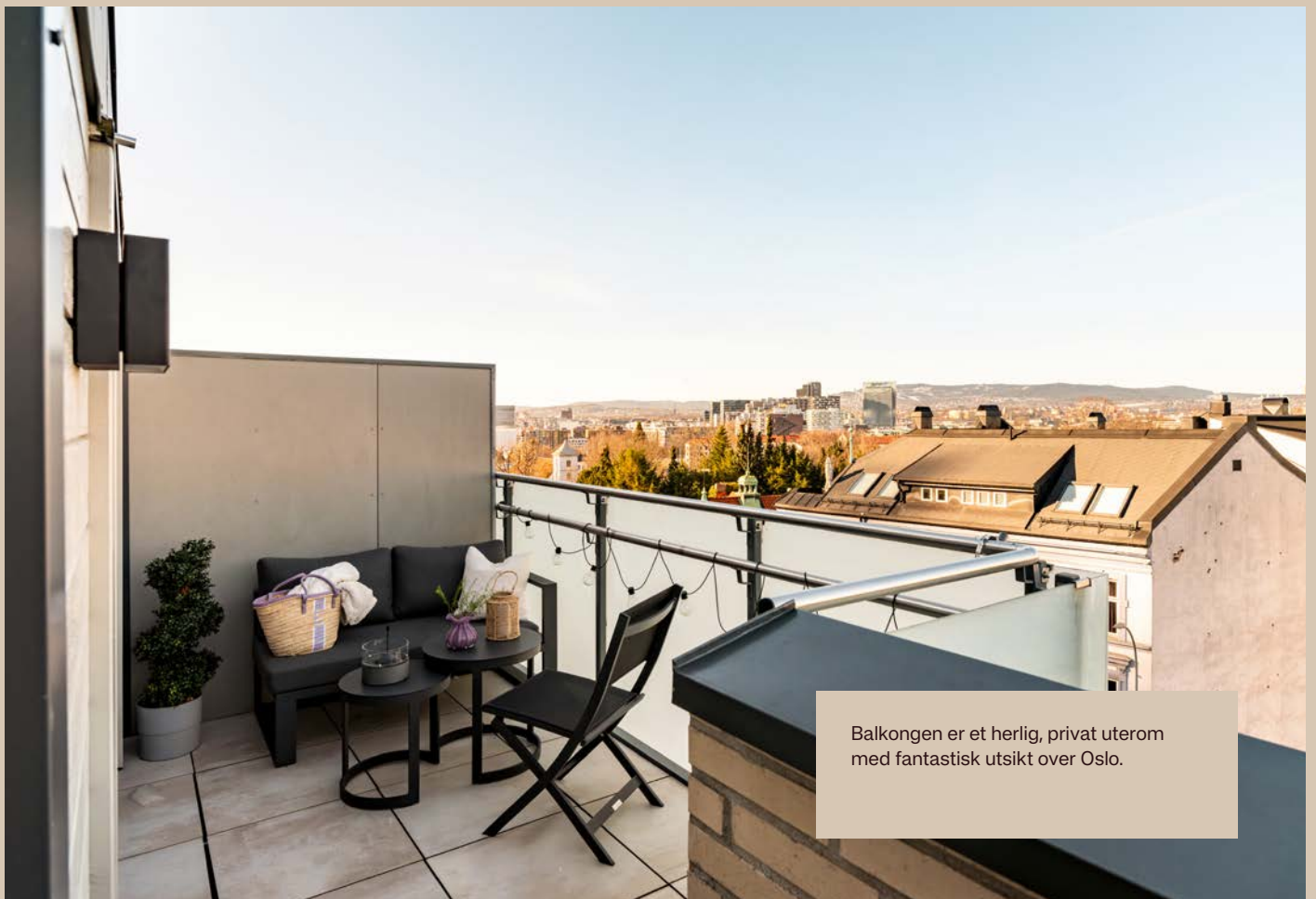




Den åpne planløsningen skaper en luftig og sosial atmosfære i boligens hovedrom.



Stuen har god plass til å innrede etter ønske og behov.



Balkongen er et herlig, privat uterom med fantastisk utsikt over Oslo.



Fra stuen er det direkte udgang til en
romslig, privat balkon på 11 m².





Uteplassen er skjermet og gir et fint pusterom i hverdagen med mulighet for grilling og hygge.



Gjennomgående eikelaminat på gulvene binder sammen stue og kjøkken på en helhetlig måte.



Takhøyden på 2,4 meter og den gjennomgående planløsningen bidrar til en god romfølelse i hele leiligheten.



Det er god plass til en egen spisesone i den åpne løsningen.





Spiseplassen er et naturlig samlingspunkt mellom kjøkkenet og stuedelen.



Velutstyrt, delikat HTH-kjøkken med gode arbeidsflater.



Den store kjøkkenøya gir ekstra arbeidsflate og oppbevaring, og fungerer som et sosialt midtpunkt.





Balansert ventilasjon sikrer et godt inneklima i hele boligen.

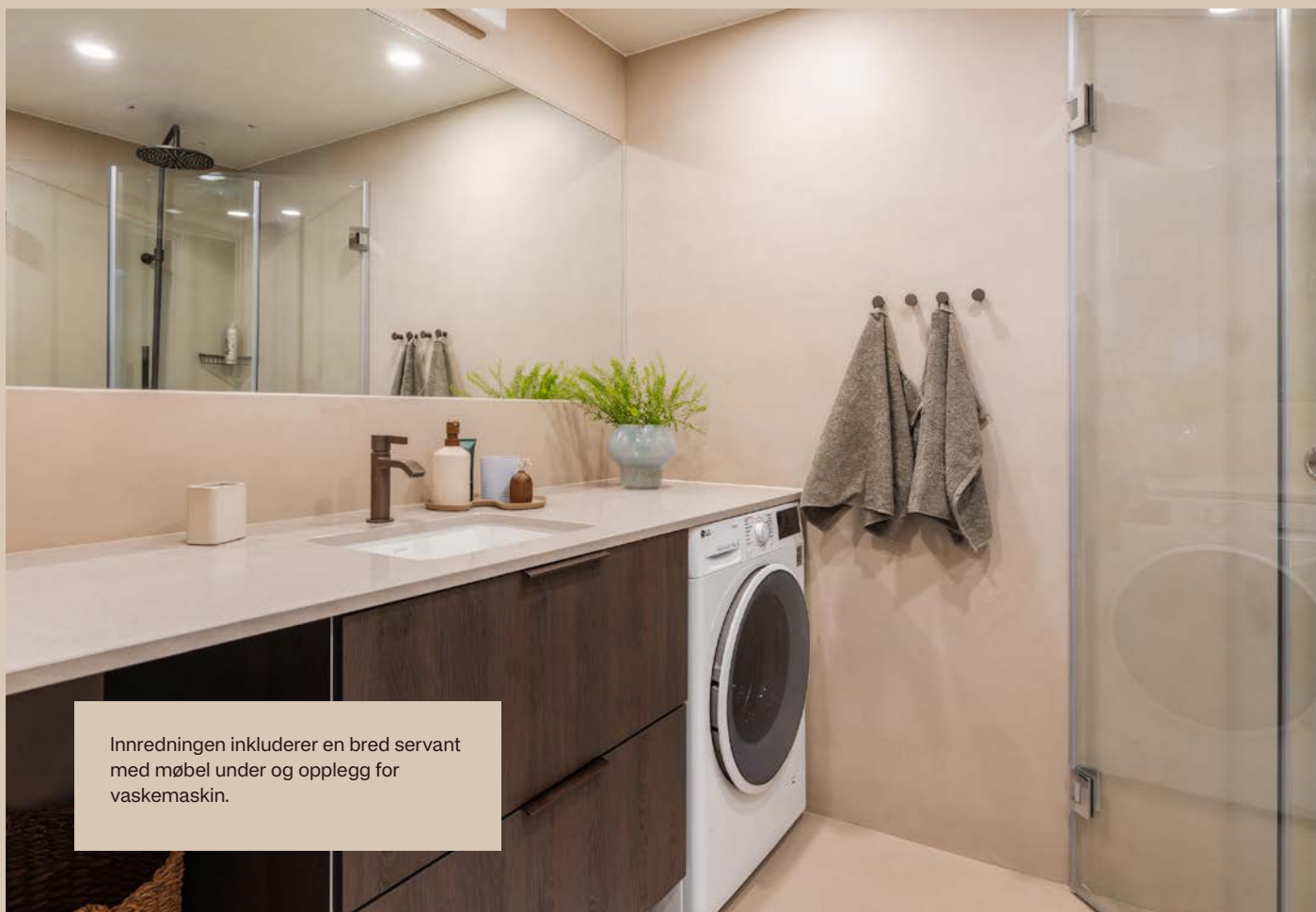


Koketoppen har integrert
kullfilteravtrekk, en effektiv og stilren
løsning.





For vinentusiasten er det et integrert vinskap i kjøkkenøya.



Innredningen inkluderer en bred servant med møbel under og opplegg for vaskemaskin.



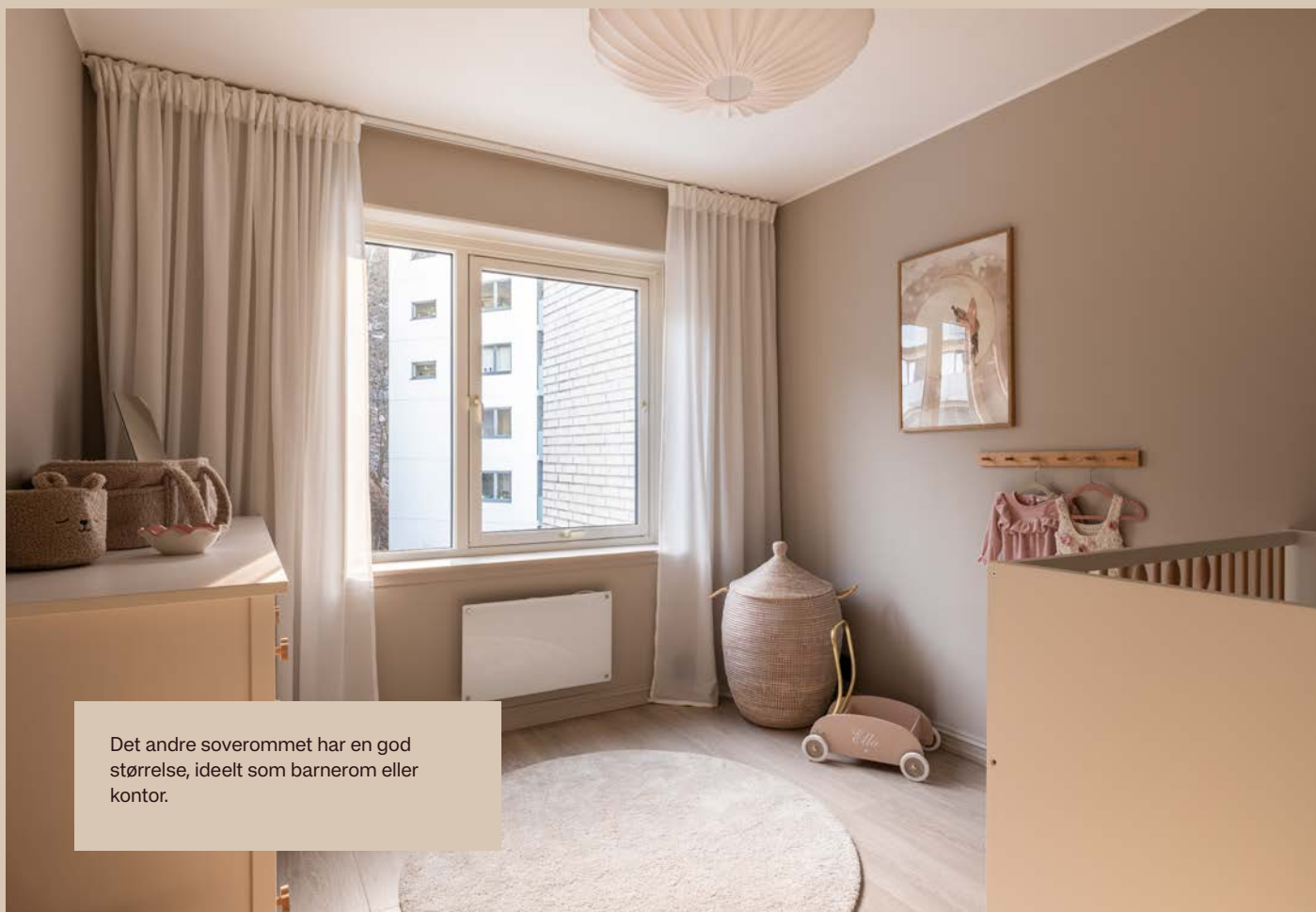
Fra kjøkkenet er det enkel tilgang til leilighetens øvrige rom.



Her er det gulvvarme, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

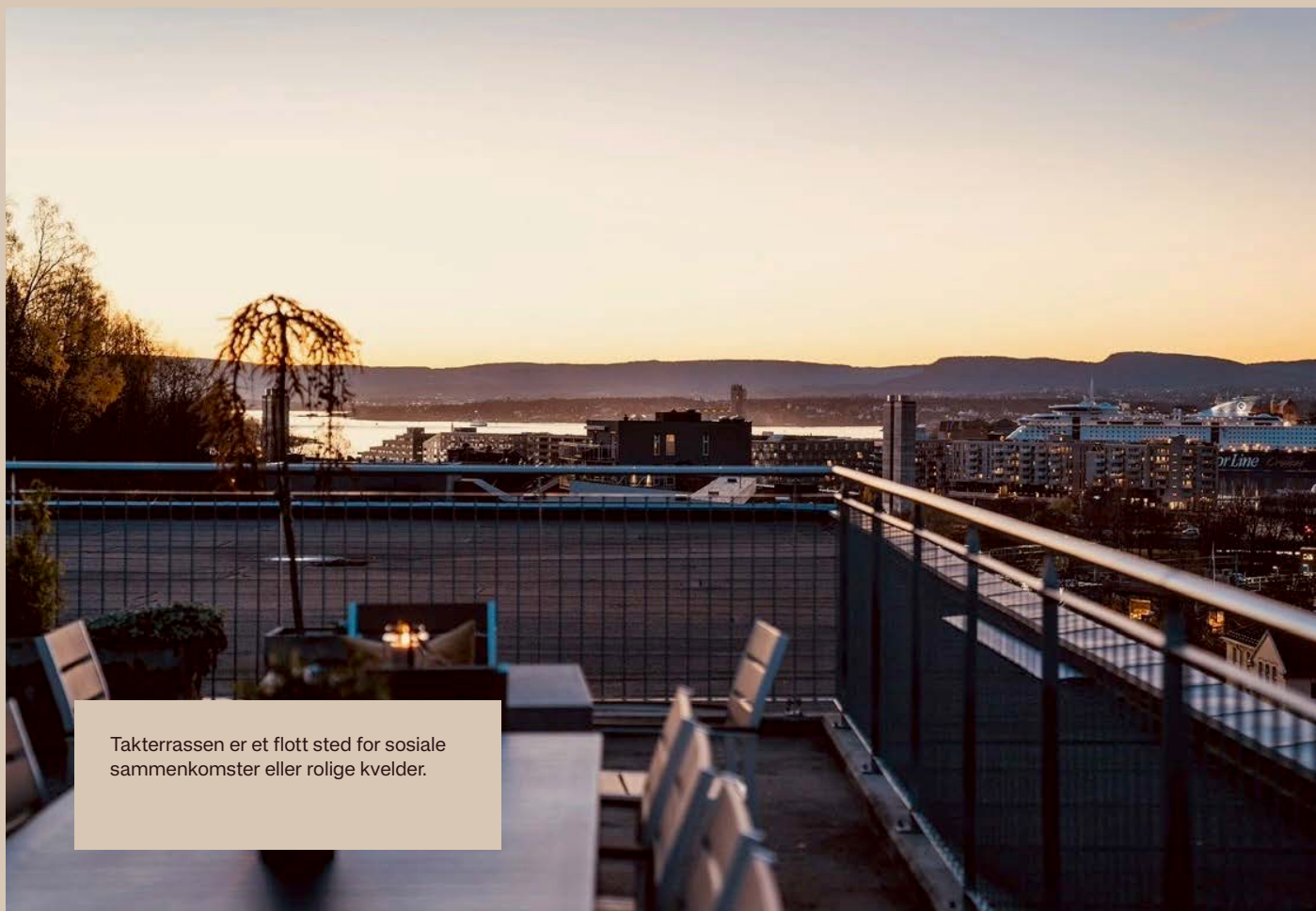


Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Det andre soverommet har en god størrelse, ideelt som barnerom eller kontor.

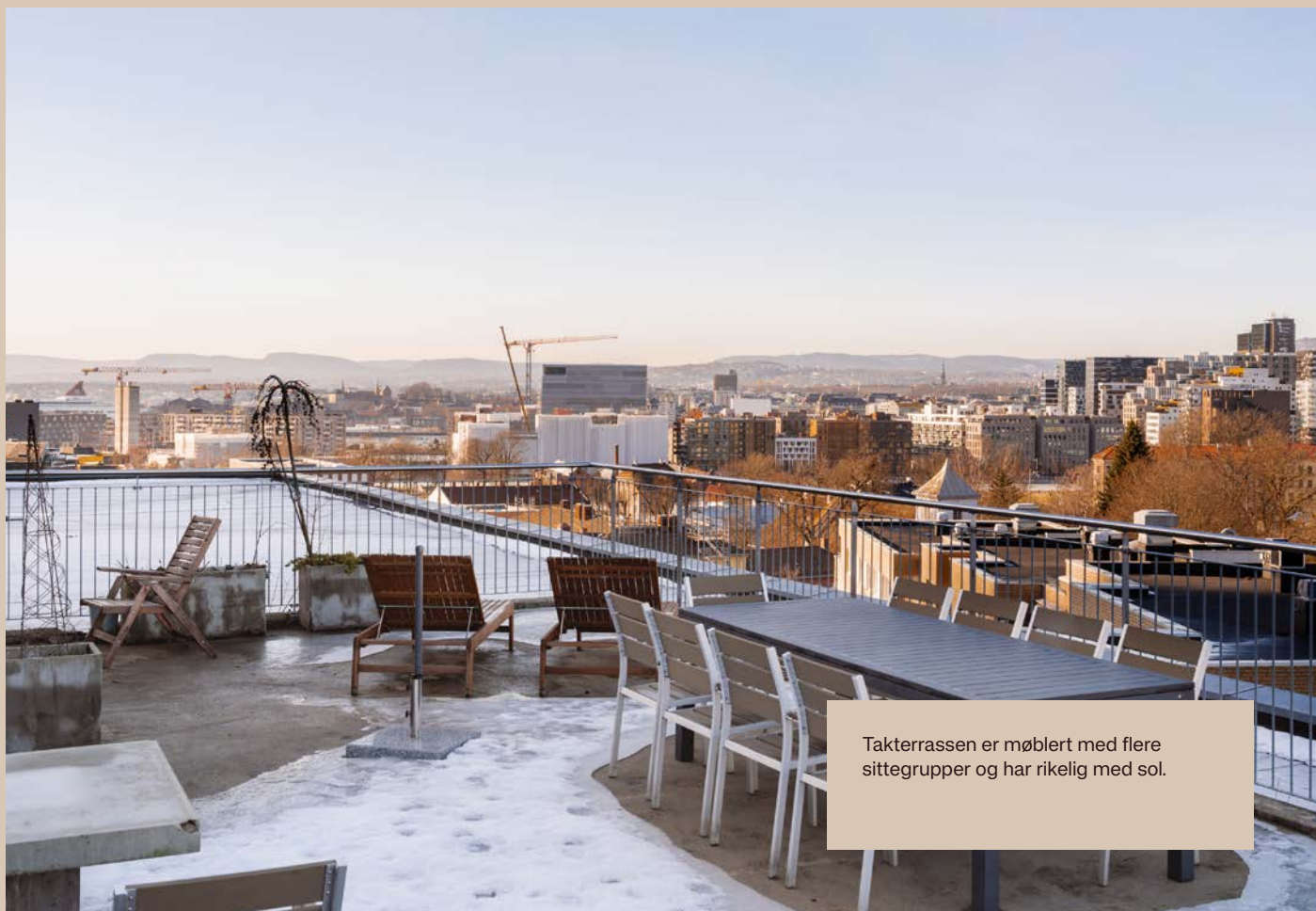




Takterrassen er et flott sted for sosiale sammenkomster eller rolige kvelder.



Det medfølger en egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.



Takterrassen er møblert med flere sittegrupper og har rikelig med sol.



Leiligheten ligger i et godt etablert nabolag.

Planteegning



Ekebergveien 5 E 0192 OSLO

5. Etasje



EKEBERGVEIEN 5E

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 8 250 000

Omkostning kjøper

8 250 000,00 (Prisantydning)

26 375 (Andel av fellesgjeld)

8 276 375 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 285 871 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

8 295 171 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 8 295 171

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 873,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 5 873,- per måned. Beløpet inkluderer a-konto for varmtvann, mens resten dekker borettslagets driftskostnader.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- A konto varmtvann: kr 190,-
- Felleskostnader: kr 5 198,41
- Garasjeplass: a-konto 485 kr pr mnd. Avregnes årlig.

Varmt tappevann avregnes og avleses via Ista. Beboerne kan følge med på eget forbruk via Ista Online.

Eiendomsskatt for de leilighetene som er ilagt dette, kreves inn via felleskostnadene i månedene mai, juni, september og november.

Borettslagets lån har flytende rente, og felleskostnadene kan derfor endres ved rentejusteringer. Størrelsen på felleskostnadene kan også påvirkes av eventuelle nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og vedtak på generalforsamlingen.

Eiendomsskatt

Kr 5 700,- (2026)

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

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

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 26 375 pr. 25.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987148864
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 25.02.2026: kr 51 848 755,10
Andel av saldo: kr 0,00
Innfrielsesdato: 30.06.2059
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,14 %

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987211515
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 25.02.2026: kr 1 399 882,00
Andel av saldo: kr 26 375,17
Innfrielsesdato: 30.03.2052
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,14 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-ordning): Ja. Borettslaget har en avtale om individuell nedbetaling på lån 83987148864. For denne andelen er IN-lånet nedbetalt. Det er ikke IN-ordning på lån 83987211515.

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtalen varer til den blir sagt opp av en av partene, med en gjensidig oppsigelsestid på seks måneder.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Altibox via Viken Fiber er inkludert i felleskostnadene (TV og internett). Mot et tillegg i prisen kan man få med ekstra TV-kanaler.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 57 031 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 955 009 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 820 037 (2024)

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har umiddelbar nærhet til noe av det beste hovedstaden har å by på. Her får du et unikt utgangspunkt med kort vei til både sjø, natur og byliv.

Denne delen av Gamlebyen, som av mange regnes som områdets hyggeligste, ligger ved foten av Ekebergåsen og har blitt svært populær på kort tid. Bebyggelsen er variert og sjarmerende, med en blanding av gamle trehus i smale, historiske gater, klassiske bygårder fra århundreskiftet med store vinduer og flotte detaljer, samt nyere bygg som er godt tilpasset det eksisterende miljøet. Samtidig er det kun en kort spasertur til Oslo sentrum, Bjørvika, Barcode og Sørenga.

Fra leiligheten er det kort vei til hovedstadens brede

servicetilbud og alle daglige fasiliteter, enten du går, sykler eller tar trikken. I nærområdet finner du også en rekke flotte parker og grøntområder som Middelalderparken, Ruinparken, skulpturparken i Ekebergskogen, urskogen langs Alnaelva, Vannspeilet, Svartdalsparken og Ekebergsletta. Områdene byr på flotte turmuligheter og gode rekreasjonsområder året rundt. I tillegg ligger Ekebergrestauranten, kjent for en av Oslos flotteste utsikter, kun en kort tur unna. Ved Oslo Ladegård finner du en av byens mest idylliske uteserveringer, og den lokale favoritten Skrenten Pizza byr på hyggelig uteservering og populære quizkvelder.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med både buss, trikk og tog i nærheten. Nærmeste holdeplass er Oslo Hospital, hvor trikkelinje 13 og 19 går. Her finnes også et bysykkelstativ som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. Litt lenger ned ligger bussholdeplassene St. Halvards plass og Ladegården med busslinjene 70, 31, 34 og 74.

Turstien opp til Ekebergparken starter like ved leiligheten. Herfra har du enkel tilgang til et stort nettverk av turveier, både sommer og vinter. Ekebergsletta med dyrepark og Norway Cup, samt Ekebergrestauranten med sin spektakulære utsikt over byen, er bare noen av områdets mange tilbud.

I nærområdene Vålerenga, Kampen, Gamlebyen og Bjørvika finner du også et rikt utvalg av restauranter og spisesteder. Smia Galleri på Vålerenga kombinerer restaurantdrift med en aktiv smie og utstillinger av metallkunst. Kampen Bistro er kjent for tradisjonell husmannskost laget fra bunnen av med gode råvarer i hjemmekoselige omgivelser. Oslo Ladegård tilbyr servering i den idylliske barokkhagen, mens du om sommeren kan nyte mat og drikke helt nede ved vannkanten ved Operaen. I Bjørvika og ved foten av Barcode har flere populære restauranter etablert seg, blant annet Stock, Vaaghals og Nodee.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass på ca. 11 m² i felles parkeringskjeller. Plassen er merket med nummer 39 og er utstyrt med billader.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1295 m²

Felles eiet tomt på 1295 m². Gårdsrommet mellom blokkene eies og disponeres i fellesskap med et annet borettslag, og er pent opparbeidet med sittegrupper og beplantning. Området er tilrettelagt som et hyggelig oppholdsareal for beboerne.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for Oppføring av Blokk/bygård/terrassehus datert 22.01.2010.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et

søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Omkledningsrommet er byggemeldt som innvendig bod. Bruksendring fra tilleggsareal til hoveddel er en søknadspliktig bruksendring. Det gis ingen garanti for at en slik bruksendring vil godkjennes av kommunen.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom:

Entré, omkleddningsrom, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

Fra stuen er det utgang til en nordvendt balkong på 11 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 4 m² og en parkeringsplass på ca. 11 m² i felles parkeringskjeller.

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 87 m² Tre soverom, Entre, Omkleddningsrom, Stue, Kjøkken og bad.

BRA-e: 4 m² Bod i kjeller

TBA fordelt på etasje

5. etasje

11 m² Balkong

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%.

Arealene må anses som omtrentlige.

Standard

Dette er en gjennomgående og arealeffektiv 3-roms leilighet i 5. etasje, i en bygning fra 2008. Boligen har en god planløsning med en åpen stue- og kjøkkenløsning, et moderne bad med microsement, og en nordvendt balkong. Materialvalg og overflater holder en gjennomgående god standard.

Entré:

Inngangspartiet er lyst og innbydende med downlights i himlingen. I gangen er det lagt fliser med varmekabler. Her er det også montert en innebygd PAX-garderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Leiligheten er oppgradert med sorte Elko+ stikkontakter og brytere, samt Mill panelovner med glassfronter i alle rom.

Omkledningsrom:

I direkte tilknytning til entreen ligger et eget rom som brukes som omkleddingsrom (opprinnelig byggemeldt som innvendig bod). Rommet har samme fliser og gulvvarme som i entreen, og er innredet med garderobeskap som også har varme under.

Stue og kjøkken:

Leilighetens sosiale sone er en åpen løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet er en moderne HTH-innredning med kjøkkenøy og benkeplate i komposittstein. Kjøkkenøya er utstyrt med platetopp og integrert ventilator med kullfilter. Det er også mulig å koble til avtrekk ut dersom man ønsker det. Alle hvitevarer er integrerte.

I stue, kjøkken og soverom er det lagt bred 1-stavs Pergo laminat, og boligen har gjennomgående malte vegger og tak med profil-lister ved gulv og dører. Veggene der TV er montert er bygget ut, noe som gir et helhetlig og ryddig uttrykk. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og herfra er det utgang til balkongen.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en nordvendt balkong på 11 m².

Balkongen ble utbedret i 2022 med blant annet nye flisheller, og gir en fin forlengelse av stuen.

Bad:

Badet er oppgradert med mikrosement over eksisterende fliser, noe som gir et sømløst og moderne uttrykk. Rommet er også oppgradert med nye baderomsmøbler og benkeplate i stein. Det er gulvvarme, downlights i himlingen, og rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med møbel under og dusj med glassvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet er utstyrt med en innebygd PAX-garderobe, og ytterligere soverom har garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Overflater:

Gulvoverflater: Eikelaminat i stue, kjøkken og soverom.

Lyse 30x60 fliser i entré og omkleddingsrom.

Microsement på bad.

Vegger: Malte glatte vegger i de fleste rom. Microsement på bad.

Himling: Malt himling. Stålhimling med downlights på bad. Downlights i entré.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod på ca. 4 m² i kjelleren. Det medfølger også en parkeringsplass på ca. 11 m² i felles parkeringskjeller, utstyrt med billader.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse

vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Medfølger ikke:

- Taklamper som henger på krok (stue, kjøkken og soverom)
- Gardiner

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet er orginalt flislagt fra byggeår. I senere tid har vi pusset opp badet kosmetisk med mikrosement.

Mikrosement

ble lagt selv over flisene på vegg og gulv i 2023. I

dusjonen på gulvet er det nylig (2026) lagt mikrosement

av faglært håndtverker, med en garanti på 5 år. Badet er ellers løpende oppgradert med nye dusjdører, benkeplate i stein, dusjarmatur, ny vask, nytt toalett og servantskap.

Arbeid utført av: Byggmester og Takstmann Haagensen AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Beskrivelse: Ny slukrist i 2023

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

Beskrivelse: Når vi tok over leiligheten i slutten av 2020 ble vi informert om en mulig lekkasje fra terrasse og ned til naboen under. En stund senere ble dette utbedret via borettslagets bygningsforsikring. I forbindelse med utbedringen valgte vi flisheller i stedet for terrassebord.

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

Beskrivelse: Når vi tok over leiligheten i slutten av 2020

ble vi informert om at det hadde vært skjeggkre i borettslaget og at det

hadde blitt utdelt limfeller og lignende fra styret. Vi har derimot aldri sett eller erfart noe skjeggkre mens vi har bodd her.

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: Det er gjort flere elektriske arbeid i

leiligheten: - Skifte av stikk-kontakter og brytere mm. -

Ny kurs til platetopp på

kjøkkenøya - Spotter i stue - Varmekabel under flis i gang

- Forlengelse av tv / internett uttak i stue

Arbeid utført av: Elvern Elektro AS og Storm Elektro AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Som nevnt, arbeid på vår terrasse ble gjort i regi av borettslagets bygningsforsikring.

Arbeid utført av: Bygningsforsikring via borettslaget

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?

Beskrivelse: Per dd er vi kjent med to prosjekter i nærområdet: 1. Nye Oslo Hospital: <https://www.oslohospital.no/> 2. Konows

Atelier <https://www.konows-atelier.no/> Dette har imidlertid ingenting med denne eiendommen å gjøre.

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

Beskrivelse: Vi som beboer er kjent med at nåværende styremedlemmer i borettslaget Sverre og Eufemia ikke samarbeider optimalt, og at det har vært noen uenigheter om fellesområdene og drift. Med det sagt, så merker ikke vi noe til dette i det daglige og vi er veldig fornøyd med styret i vårt borettslag (Eufemia).

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

Beskrivelse: Ja, dette er spesifisert tidligere i erklæringen. Som nevnt, vi aldri sett eller erfart skjeggkre i leiligheten.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.02.2026.

Bygning:

Boligblokk oppført i 2008. Bygningen har grunnmur i støpt betong. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført. Utvendige fasader er kledd med teglsteinsforblending, frilagte betongelementer, fasadeplater og trepanel. Etasjeskillere består av armerte betongdekker i elementer.

Tak:

Flatt tak, antatt teknet med folie.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2008. Karm og ramme i tre.

Dører:

Balkongdør med 2-lags isolerglass. Hvite, glatte ett-speils innerdører.

Balkong/terrasse:

Nordvendt balkong på 11 m². Balkongen ble utbedret i 2022 med ny membran og flisheller i stedet for terrassebord.

VVS-installasjoner:

Vannledninger og avløpsrør i plast. Rørfordelerskap er plassert i entreen. Hovedstoppekran er plassert i gang. Staking av avløp kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Ventilasjon:

Bygningen har balansert ventilasjon. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter i koketopp. Badet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med elektriske panelovner i soverom og stue. Gulvvarme i entré, omklæringsrom og bad. Det er også varme under garderober i omklæringsrom.

Bod:

Bod i kjeller merket E72 på ca 4 m².

Parkeringsplass:

Parkeringsplass i kjeller med billader merket 39 på ca 11 m².

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og skjult anlegg.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

- Ja

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

- 2021 til 2025 Ja

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 kabler utilstrekkelig festet?

- Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

- Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

- Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Avtrekk, kjøkken | Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til

luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1). Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Ekebergveien 5E, 0192 OSLO

Gnr. 233, bnr. 535, ideell andel 1/1
i Oslo kommune. Andelsnr. 72 i BORETTSLAGET
EUFEMIA med orgnr. 991 100 202

Selger

Silje Høiseth og Christer Mathisen

Borettslag

BORETTSLAGET EUFEMIA

Organisasjonsnummer: 991 100 202

Andelsnummer: 72

Borettslaget Eufemia (org.nr. 991100202) er et samvirkeforetak som består av 72 leiligheter. Borettslaget er tilknyttet OBOS, og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Leilighetene utgjør en samleseksjon i Eierseksjonssameiet Eufemia, som i tillegg består av en næringsseksjon. Borettslaget er også sameier i Nye Gamlebyen Utomhussameie og Nye Gamlebyen Garasjesameie sammen med Borettslaget Sverre. Selskapet er forsikret i If Skadeforsikring Nuf med polisenummer 565431.

Kun fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan eie andeler i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Borettslaget har en felles takterrasse. I tillegg eier borettslagene Sverre og Eufemia gårdsrommet mellom blokkene sammen, med lik bruksrett for beboerne. Avlesning og avregning av varmt tappevann skjer via Ista, og beboere kan følge forbruket sitt i Ista Online-appen. Sykler og sportsutstyr skal plasseres på anviste plasser.

Det er generelt ro i borettslaget mellom kl. 22:00 og 07:00. Støyende arbeid bør unngås på søn- og helligdager. Forandringer på bygningens eksteriør, som oppsetting av antenner eller markiser, krever skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Det er ikke tillatt med kullgrill på balkongene.

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 565431

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjanse 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. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
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 enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
5. Ved berettigede skriftlige klager over sjanse (lukt, bråk, allergi, redsel etc.), kan styret kreve dyret fjernet hvis en minnelig ordning ikke oppnås.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er under prøving, konf megler.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette 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 ikke rett til å ta eiendommen i

bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett og årsregnskap. Disse kan interessenter få oversendt. På årsmøtet i juli 2025 ble årsregnskapet for 2024 godkjent, og årets resultat ble overført til egenkapital. Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 ble fastsatt til kr 160 000.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier har plikt til å avlese og rapportere målerstand for varmtvannsforbruk på styrets oppfordring.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner i soverom og stue. Gulvvarme i entré, omkleddningsrom og bad. Det er også varme under garderobeskap i omkleddningsrom.

Selger opplyser om månedlige kostnader på ca. 500-800,- i sommermånedene og 900-1 500,- i vintermånedene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig og forretning (felt A2). Dette følger av reguleringsplan S-4114 «Reguleringsplan for Konows gate 7B,9 og Ekebergveien 5 til byggeområde for bolig og byggeområde for bolig og forretning», vedtatt 24.11.2004.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan S-3595 «Ekebergveien x Konows gate x Alnafetgata - Trafikkområde m.m.», vedtatt 25.06.1997. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (Kommuneplan 2015).

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_2: Steinsprang. Sonen er fastsatt i Kommuneplan 2015.

Tinglyste heftelser

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

2009/193563-1/200 18.03.2009 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 4494/4729

SNR: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 235/4729

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

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

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

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Radonmåling

Leiligheten ligger i 5. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

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

understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 82 763,75

Grunnpakke bolig info** kr 8 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 22 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Rabatt kr -20 000,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 125,00, og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 143 338,75 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

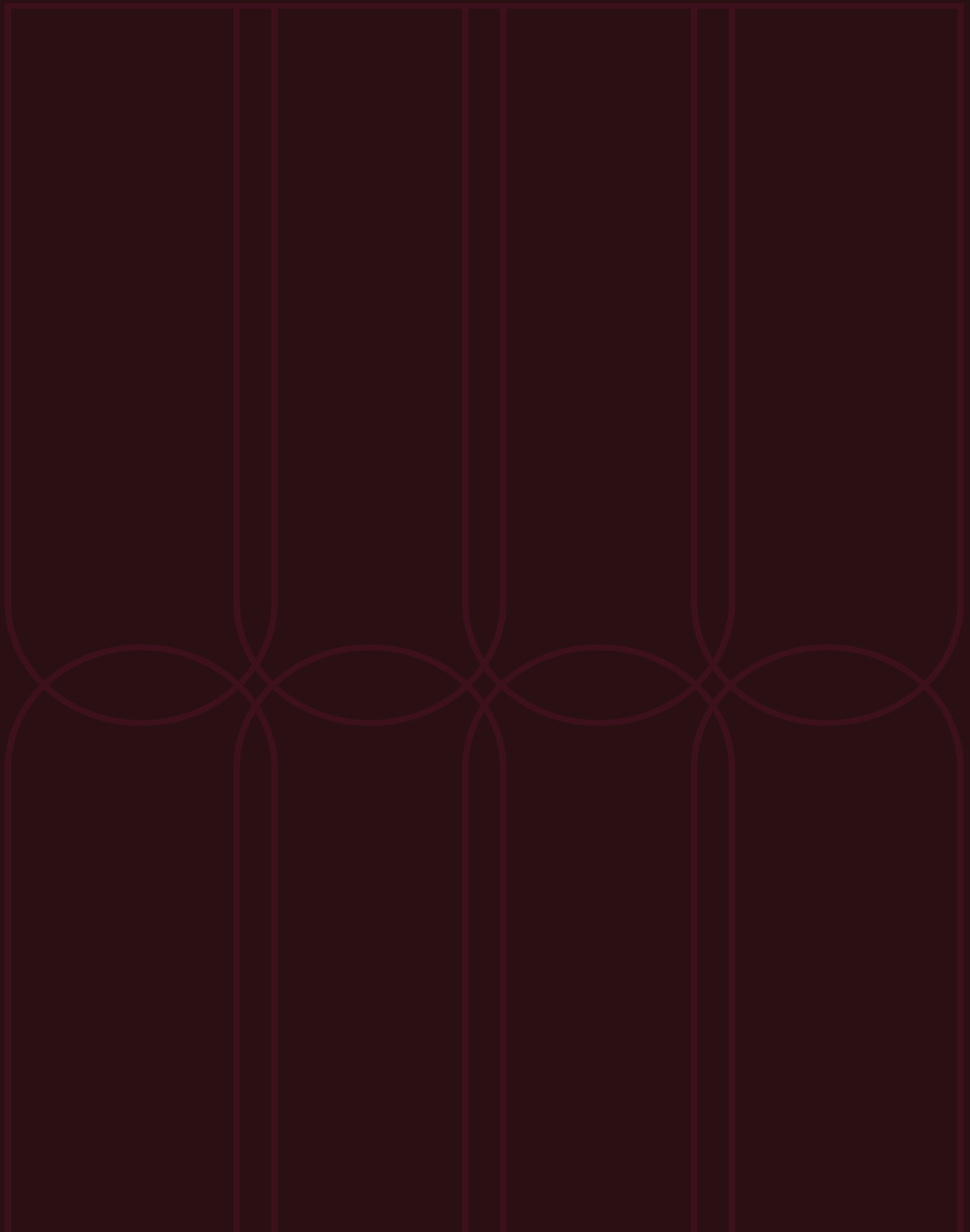
11.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

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

EKEBERGVEIEN 5E

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260061	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christer Mathisen	Silje Høiseth
Gateadresse	
Ekebergveien 5E	
Poststed	Postnr
OSLO	0192
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

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: CM, SH

Document reference: 02260061

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet er originalt flislagt fra byggeår. I senere tid har vi pusset opp badet kosmetisk med mikrosement. Mikrosement ble lagt selv over flisene på vegg og gulv i 2023. I dusjsonen på gulvet er det nylig (2026) lagt mikrosement av faglært håndverker, med en garanti på 5 år. Badet er ellers løpende oppgradert med nye dusjdører, benkeplate i stein, dusjarmatur, ny vask, nytt toalett og servantskap.
Arbeid utført av	Byggmester og Takstmann Haagensen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny slukrist i 2023
-------------	--------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Når vi tok over leiligheten i slutten av 2020 ble vi informert om en mulig lekkasje fra terrasse og ned til naboen under. En stund senere ble dette utbedret via borettslagets bygningsforsikring. I forbindelse med utbedringen valgte vi flisheller i stedet for terrassebord.
-------------	--

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 skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Når vi tok over leiligheten i slutten av 2020 ble vi informert om at det hadde vært skjevgkre i borettslaget og at det hadde blitt utdelt limfeller og lignende fra styret. Vi har derimot aldri sett eller erfart noe skjevgkre mens vi har bodd her.
-------------	--

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	Det er gjort flere elektriske arbeid i leiligheten: - Skifte av stikk-kontakter og brytere mm. - Ny kurs til platetopp på kjøkkenøya - Spotter i stue - Varmekabel under flis i gang - Forlengelse av tv / internett uttak i stue
Arbeid utført av	Elvern Elektro AS og Storm Elektro 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

For en stund tilbake bestilte vi ladeboks på vår parkeringsplass via borettslagets leverandør.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Som nevnt, arbeid på vår terrasse ble gjort i regi av borettslagets bygningsforsikring.

Arbeid utført av

Bygningsforsikring via borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Per dd er vi kjent med to prosjekter i nærområdet: 1. Nye Oslo Hospital: <https://www.oslohospital.no/> 2. Konows Atelier <https://www.konows-atelier.no/> Dette har imidlertid ingenting med denne eiendommen å gjøre.

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

Beskrivelse

Vi som beboer er kjent med at nåværende styremedlemmer i borettslaget Sverre og Eufemia ikke samarbeider optimalt, og at det har vært noen uenigheter om fellesområdene og drift. Med det sagt, så merker ikke vi noe til dette i det daglige og vi er veldig fornøyd med styret i vårt borettslag (Eufemia).

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 skjeppkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, dette er spesifisert tidligere i erklæringen. Som nevnt, vi aldri sett eller erfart skjeppkre i leiligheten.

Initialer selger: CM, SH

4

Document reference: 02260061

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christer Mathisen	45cc6ec2c18e02e46e017 cf6549736e5e86da5ae	10.03.2026 19:21:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Høiseth	c563fccc091e1095c895e 7bb39d807ed3c54506	10.03.2026 19:25:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260061

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

Nabolagsprofil

Ekebergveien 5E - Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Oslo Hospital Linje 13, 19	4 min 0.4 km
Lodalen Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 71, 74	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	19 min 1.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	23 min 1.7 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	23 min 1.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	14 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 3.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

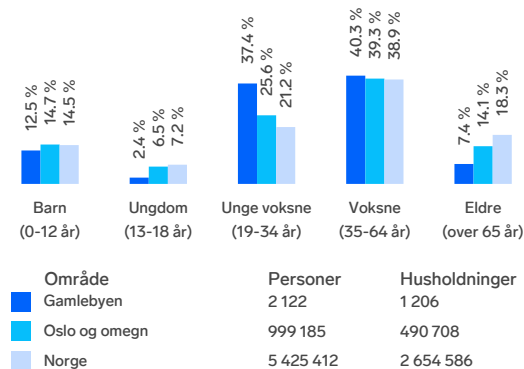
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 0.2 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 ... 70 barn	7 min 0.6 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 80 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Kiwi Konowsgate PostNord	3 min 0.2 km



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

Primære transportmidler

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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



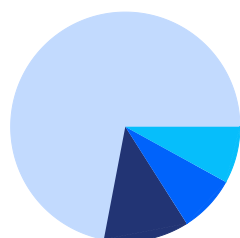
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

 Gamlebyen skole	7 min 
Ballspill	0.6 km
 Ruinparken balløkke	10 min 
Ballspill	0.8 km
 FitnessRoom Kværnerbyen	12 min 
Barry's Barcode	13 min 

Boligmasse



- 8% enebolig
- 8% rekkehus
- 72% blokk
- 12% annet

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

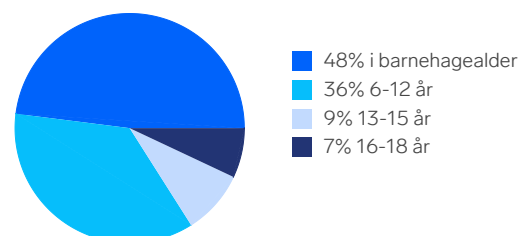
Sitat fra en lokalkjent



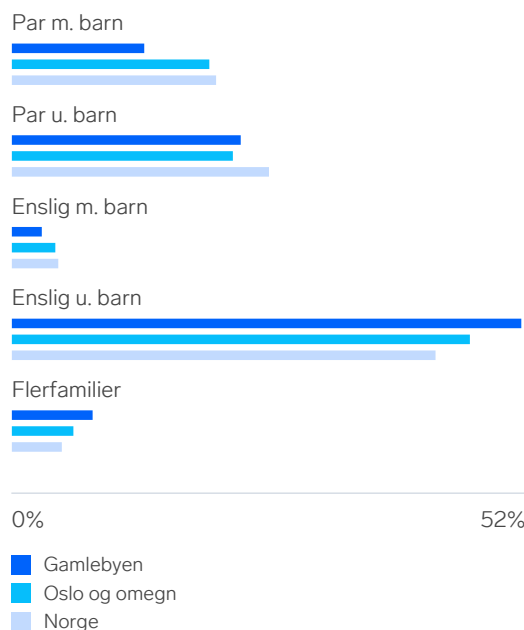
Varer/Tjenester

 Barcode	15 min 
 Apotek 1 Bjørvika	13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

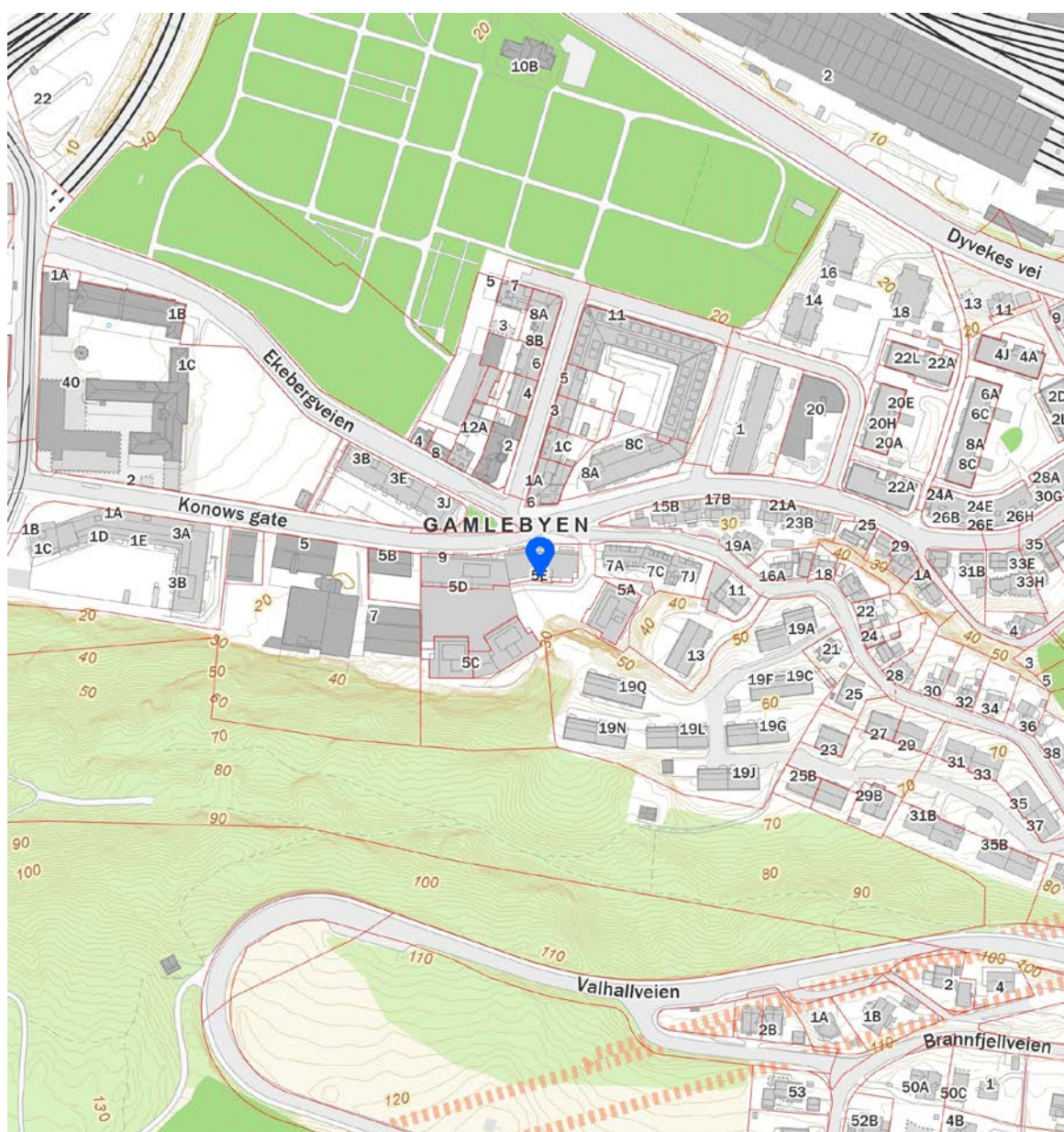


Sivilstand

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



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



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

Ekebergveien 5 E 0192 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk
Byggeår: 2008

BRA: 91 m²
BRA-i: 87 m²
BRA-e: 4 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

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.

Takstrapporten

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

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 TG3

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilerings, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutsifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
06.02.2026

Rapportdato
09.02.2026

Hjemmelshavere

Navn: Christer Mathisen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Min Takst AS

Epost: th@min-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Ekebergveien 5 E, 0192 OSLO

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 233

Bruksnr: 535

Festenr:

Seksjonsnr: 1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2008 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

Byggemåte

Grunnmur i støpt betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, og utvendig med teglsteinsforblending, frilagte betongelementer, fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med folie. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

5. Arealinformasjon

5 etg.

Entre : Lyse 30x60 fliser med varme på gulv, malte glatte vegger og malt himling med downlight. glatte ett speils dører.

Rørdordelerskap.

Omkledningsrom: Lyse 30x60 fliser med varme på gulv, malte glatte vegger og malt himling, garderobeskap med varme under.

Soverom 1 : Eikelaminat på gulv, malt glatte vegger og malt himling. Panelovn.

Soverom 2 : Eikelaminat på gulv, malt glatte vegger og malt himling, garderobeskap. Panelovn.

Soverom 3 : Eikelaminat på gulv, malt glatte vegger og malt himling, garderobeskap. Panelovn.

Bad: Microsement på gulv med varme, microsement på vegger, stål himling med downlight, vask med møbel under, speil, innebygd wc, glass dusjvegger. Mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken : HTH kjøkkeninnredning, med lys kompositt benkeplate, integrerte hvitevarer. Kullfilter avtrekk i koketopp.

Stue : Eikelaminat på gulv, malt glatte vegger og malt himling. Panelovn. Utgang til nordvendt balkong på 11 m2.

Bod i kjeller merket E72 på ca 4 m2.

Parkeringsplass i kjeller med billader merket 39 på ca 11 m2.

Takhøyde målt i stue til 2,4 meter.

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).

Før 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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen 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	91	87	4	0	11
Totalt m²	91	87	4	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	87	87	0	3 Soverom, Entre, Omkleddningsrom, Stue, Kjøkken og bad.	
Totalt m²	87	87	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Terrasse ble utbedret i regi av borettslaget etter rapportert vannlekkasje fra balkong til naboen under i 2022. Det hadde ingenting å si for denne leilighet, men utbedringen ble dekt av forsikringen til borettslaget. Det ble lagt ny membran og valgte flis heller i stedet for terrassebord.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og ca 2mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 2mm over en lengde på 250cm(hele rommet) og 1mm over 2m.	

6.12 Ildsted/Skorstein

6.13 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

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Kompositt benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrerte hvitevarer

Avtrekk

Type avtrekk

Kulfilter

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kulfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kulfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.



6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2008. Balkongdør med 2-lags isolerglass, Hvite innerdører.	
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
---	-------------

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja	
Type sikringer	Automatsikringer	
Type anlegg	Skjult	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	2021 til 2025	Ja
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 kabler utilstrekkelig festet?		Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?		Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?		Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?		Nei
Oppsummering av elektrisk		TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.20 Vannledninger



	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	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
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert i gang og fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert ventilasjon	

6.22 Våtrom:



Microsement på gulv med varme, microsement på vegger, himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil, innebygd wc.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av bad

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, ett greps dusjbatteri. Vegghengt toalett. servant skap med glatte fronter. hvit servant med ett greps blandebatteri. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd susterne til klosett? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk ventilasjon

Rommet har Mekanisk ventilasjon og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Bygningsakkyndig har gjennomgått dokumentasjon på oppgraderinger

6.23 Overflater

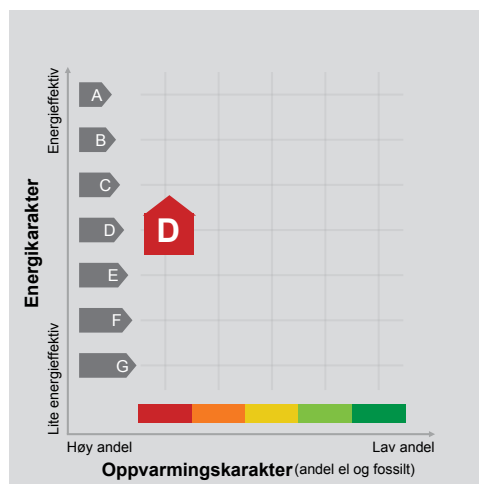
Alle overflater

Oppsummering av overflater

TG-1



Adresse	Ekebergveien 5E
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	535
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggsnummer	81834628
Bruksenhetsnummer	H0505
Merkenummer	Energiattest-2025-219368
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2008

Bygningsmateriale:

BRA: 87

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ekebergveien 5E	81834628	H0505	1	0	72

Enhhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2008

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	68 m²
Areal tak	87 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	87 m²
Totalt BRA	87 m²
Oppvarmet luftvolum	209 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,47 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	203,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgnet med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.6.2016

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 440 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	142,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 020 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	142,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 440 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 440 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 440 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Skanska Norge AS
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: **22 JAN. 2010**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200702724-45
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONOWS GATE 7B	Eiendom:	233/235/0/0
Tiltakshaver:	Konows gate 9 AS	Adresse:	c/o Skanska Bolig AS, Pb. 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Skanska Norge AS	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - KONOWS GATE 7 B

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 tilfredsstiller 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.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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 Plan og Næring - Åpen by


Per Arne Horne
enhetsleder


Sven Sandberg
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

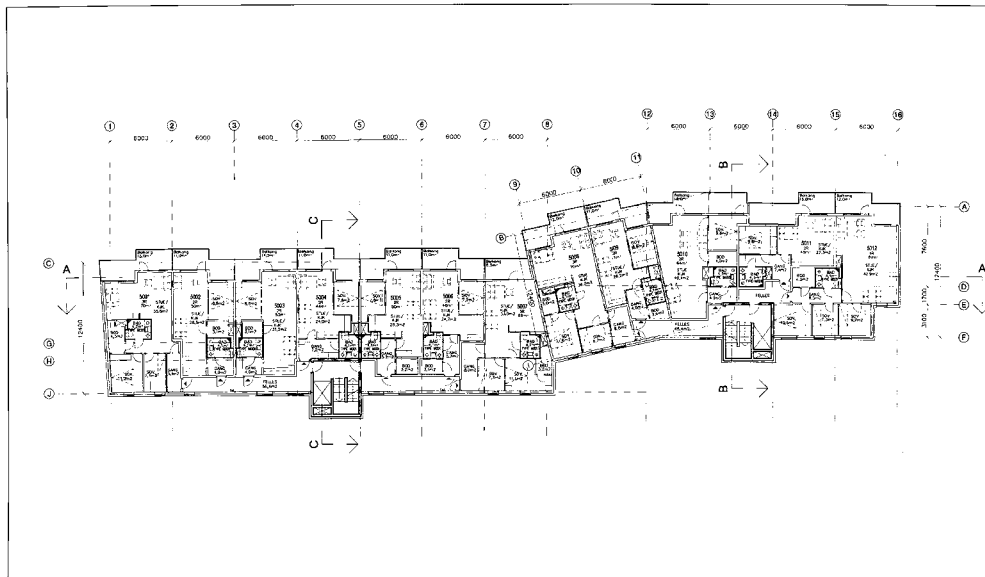
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

te 1



A-B-11.0.050	
Konowgate 7-9	
Gr 233 over 237 m.å.	
RAMMESØKNAD	
Skanska Bolig AS Drammensveien 60 Pb 274 Sentrum 0103 Oslo	
SKANSKA	
ARCASA arkitekter AS Sagstuen 13 D 0454 Oslo Tlf: 22 71 70 70, Fax: 22 71 71 80 E-post: ark@arcasa.no	
ARCASA	
PLAN 5. ETASJE	
1:200	1:200
1:200	1:200
A-B-11.0 050	



Oslo

S-3595

Ekebergveien x Konows gate x Alnafetgata - Trafikkområde m.m.

Vedtaksdato: 25.06.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199406287](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: 4450294

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

Reguleringsbestemmelser for Ekebergveien x Konows gate x Alfasetgata

- § 1. Det regulerte området er vist på plankart med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, bolig og kontor
 - trafikkområde: kjørevei, fortau, plass
- § 3. Ekebergveien stenges vest for Alfasetgata, gata skal ikke møbleres eller beplantes slik at siktlinjen langs Ekebergveiens trase brytes. Ekebergveiens veitrase bør markeres gjennom krysset Ekebergveien x Konows gate x Alfasetgata i samsvar med tegning 9511-01 med revisjon C 28.03.96 fra Landskapsarkitektene Berg & Dyring.
- § 4. Da området har høy antikvarisk verdi skal byantikvaren ha byggeplanene for området til uttalelse.
- § 5. Det må ved graving dypere enn 30 cm under dagens gatelegeme utvises særskilt aktsomhet. Dersom det ved tiltak i marken oppdages fornminner i planområdet skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre fornminner eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding skal straks sendes byantikvaren og Riksantikvaren.
- § 6. Det må tas nødvendig hensyn til /sikring av Telenor og Oslo vann- og avløpsverks kabler og ledninger.



S-4114

Reguleringsplan for Konows gate 7B,9 og Ekebergveien 5 til byggeområde for bolig og byggeområde for bolig og forretning.

Vedtaksdato: 24.11.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200013533](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200013533

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser for Konows gate 7b / 9 – Ekebergveien 5, (Alternativ 2)

GNR. 233/BNR. 109, GNR. 233/BNR. 235, GNR. 233/BNR. 237, del av GNR. 233/BNR. 121 og del av uregistrert veigrunn (de ulike eiendommer forutsettes sammenført til en eiendom) samt del av GNR.233/BNR.111

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kartnr. ØIP 2002-17 og datert 17.02.04.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
Byggeområde – bolig
Byggeområde – bolig og forretning

§ 3. Utnyttelse, plassering og høyder

3.1 Fellesbestemmelser for felt A1 og A2

Samlet tillatt bruksareal for felt A1 og A2 skal ikke overstige maks. T-BRA = 16 000 m². Innenfor byggeområde regulert til bolig, forretning (A2) kan det tillates forretning med maks. T-BRA = 800 m² i 1. etasje mot Konows gate. Arealer helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i T-BRA.

Bebyggelse skal oppføres innenfor viste byggegrenser. Innenfor viste byggegrenser, helt eller delvis under terreng og under bebyggelse, kan det oppføres parkeringskjeller, boder for boliger, lager for forretning og tekniske rom. Maksimalt terrengnivå over parkeringskjeller er c+28. Terreng skal avtrappes jevnt fra øst mot vest. Maksimalt terrengnivå over parkeringskjeller mot vest er c+26.

I fasader mot Konows gate tillates balkonger maksimalt 1 meter utenfor byggegrensen. For øvrig tillates heishus, trapperom, svalganger og balkonger maksimalt 2 meter utenfor byggegrensen. Heishus og trapperom kan tillates inntil 3 meter over maksimale gesims-/ mønehøyder. Boder, overdekket sykkelparkering og anlegg for håndtering av husholdningsavfall kan oppføres utenfor viste byggegrenser.

3.2 Felt A2

Bebyggelsen i felt A2 skal oppføres som beskrevet i alternativ I eller alternativ II:

Alternativ I, sammenhengende bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres som sammenhengende bebyggelse langs Konows gate. Bygningskroppen skal ha maksimum dybde 13,0 meter. Maksimal gesims-/ mønehøyde er c+42. Bebyggelsens høyde skal avtrappes jevnt fra øst mot vest. Maksimal gesims-/ mønehøyde på den vestlige siden av bebyggelsen er c+41.

Alternativ II, punkthusbebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres som punkthus langs Konows gate, med innbyrdes avstand på minimum 12 meter. Maksimal gesims-/ mønehøyde er c+39,5. Byggenes høyde skal avtrappes fra øst mot vest. Maksimal gesims-/ mønehøyde på den vestligste bygningen er c+38,5.

3.3 Felt A1

Bebyggelsen langs Ekebergskråningen skal oppføres som 3 enkeltstående bygninger med markante åpne mellomrom og med nødvendig sikkerhetsavstand fra Ekebergskråningen.

Maksimal gesims-/ mønehøyde for bygningen lengst mot øst er c+48,0. Maksimal gesims-/ mønehøyde for bygningen i midten er c+53,5. Maksimal gesims-/ mønehøyde for bygningen lengst mot vest er c+50,5. Bygningen lengst mot øst skal avtrappes med minimum 5 meter mot nordøst. Maksimal gesims-/ mønehøyde for den avtrappede delen av hovedvolumet er c+46. Bygningen lengst mot vest skal avtrappes minimum 5 meter mot vest. Maksimal gesims-/ mønehøyde for den avtrappede delen av hovedvolumet er c+48,5.

Det kan i tillegg oppføres en sokkelbebyggelse med maksimal gesims-/ mønehøyde c+41. Denne bebyggelsen skal ikke inneholde boligers hoveddel. Ved evt. sokkelbebyggelse, skal øverste dekke føres helt inn til Ekebergskråningen.

§ 4. *Felt B1, B2 og B3*

Felt B1 gis samme reguleringsbestemmelser som tilstøtende boligområde gnr.233 bnr.111 (S-2255). Felt B2 og B3 gis samme reguleringsbestemmelser som tilstøtende boligområde gnr.233 bnr.121 (S-2255).

§ 5. *Utforming*

5.1 Bygninger

Store bygningsvolumer skal visuelt deles opp. Fasader i første etasje mot Konows gate og eventuell sokkeletasje mot Konows gate skal bearbeides ved materialbruk, trappeanlegg, beplantning e.l. for å motvirke et monotont uttrykk.

Mot Konows gate skal toppetasjer være trukket tilbake minimum 1 meter fra ytterveggs fasadeliv.

5.2 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 25 % av bebygd T-BRA til uteoppholdsplass. Balkonger skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget (BRA). Arealer på tak og balkonger kan inkluderes i uteoppholdsarealet.

Det skal opparbeides lekeplasser for boligenhetene på bakkeplan. Disse skal plasseres på de mest solrike stedene.

5.3 Overganger mot Ekebergskrånningen

Området skal etter ferdig utbygging framstå uten skjemmende fjellskjæringer eller andre skjemmende inngrep i landskapet. Overgangen mellom bygninger og Ekebergskrånningen skal bearbeides med terrasser, forstøtningsmurer, beplantning og lignende.

§ 6. *Avkjørsel*

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Parkeringskjeller skal kun knyttes til avkjørsel i vest.

Gnr. 233 bnr. 111 skal ha avkjørsel via planområdet.

§ 7. *Parkering*

Antall parkeringsplasser for forretning skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo, tett by. Parkering for forretning kan opparbeides etter normens laveste verdier.

Antall parkeringsplasser for boliger skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm, tett by. Minimum 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

§ 8. *Utomhusplan*

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det innsendes detaljert plan for de ubebygde delene av planområdet i målestokk 1:500 eller mer detaljert. Planen skal også redegjøre for oppholdsarealer på tak. Ved etappevis utbygging gjelder dette for hver enkelt etappe.

Utomhusplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Utearealene, inklusive arealer på tak, skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis. Fjellskjæringer, bratte skrenter osv. skal være tilstrekkelig fysisk sikret før brukstillatelse gis.

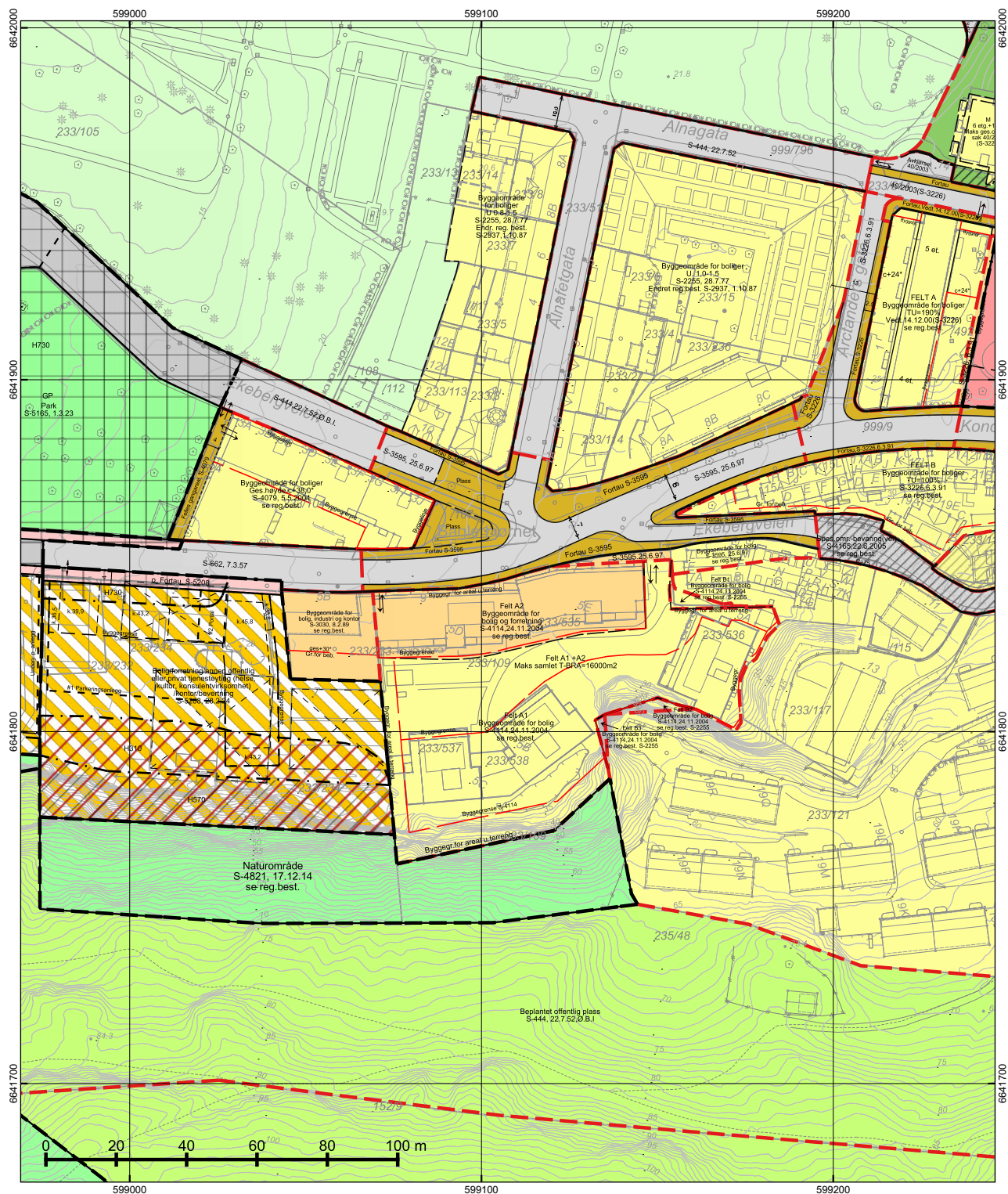
§ 9. *Støy*

Boliger som er utsatt for støynivå som overstiger de laveste grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets retningslinjer, rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter dette, skal støybeskyttes.

Detaljerte støyberegninger samt plan over støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknader om tillatelse etter pbl. § 93. Tiltakene skal være ferdigstilte før brukstillatelse gis.

§ 10. *Avløpstunnel*

Før rammetillatelse gis skal det dokumenteres tilstrekkelig overdekning over hovedavløpstunnel som ligger under planområdet.

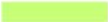
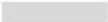
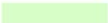
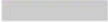
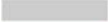
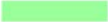
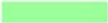
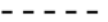


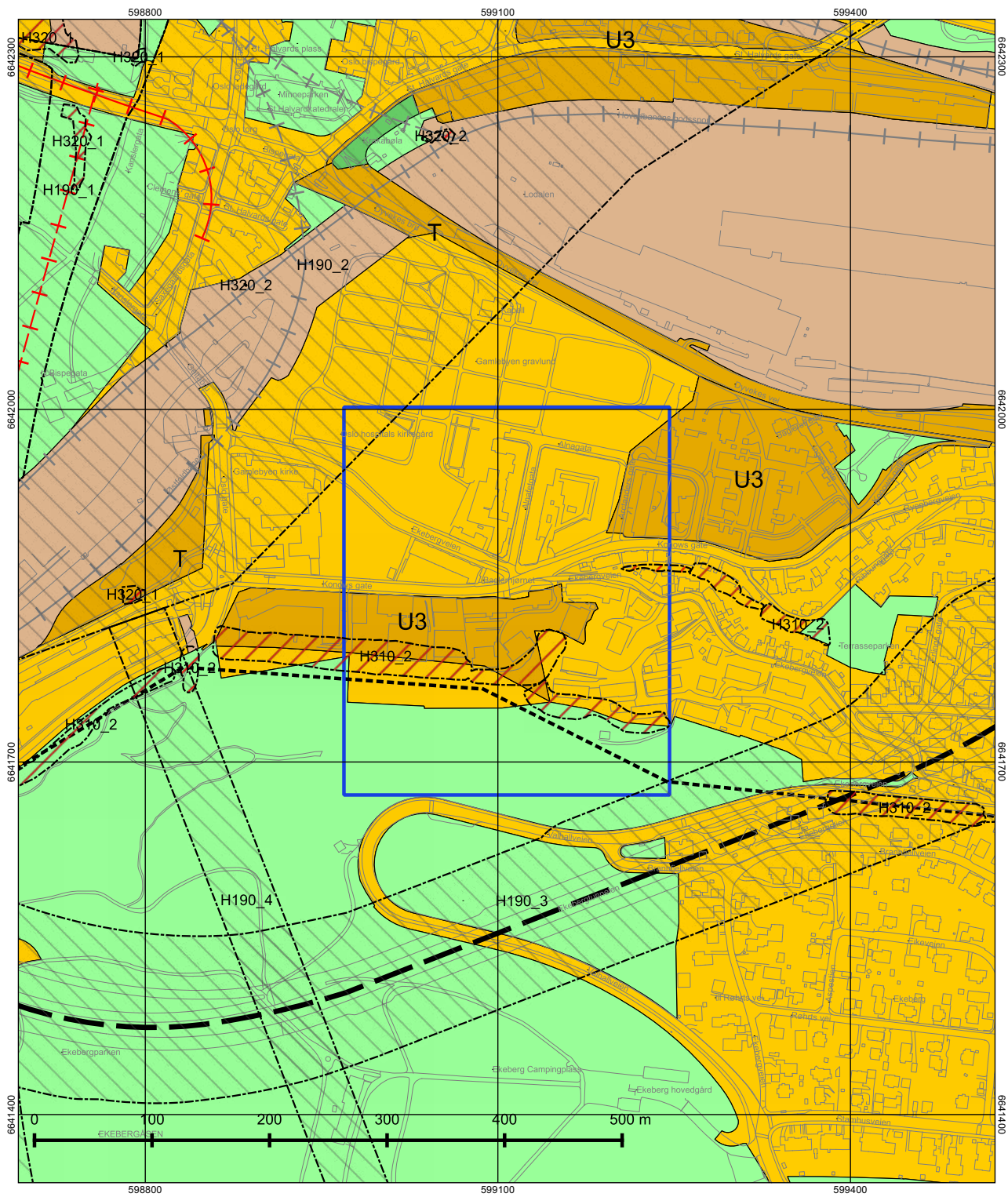
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Date: 25.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for : 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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.						
	<table border="1"> <tr> <td>PlottID/Best.nr: 153663/ 86527463</td><td>Deres ref.:</td></tr> <tr> <td>Adresse: Ekebergveien 5</td><td>Kommentar:</td></tr> <tr> <td>Gnr/Bnr: 233/535</td><td></td></tr> </table>	PlottID/Best.nr: 153663/ 86527463	Deres ref.:	Adresse: Ekebergveien 5	Kommentar:	Gnr/Bnr: 233/535		Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 153663/ 86527463	Deres ref.:							
Adresse: Ekebergveien 5	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 233/535								

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpRegulertHøyde
	73 - Felles gangareal		Grense for bebyggelse
	74 - Felles gårdsplass		Byggegrense
	76 - Felles underjordisk anlegg		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	140 - Bolig/forr./kontor		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	144 - Forr./bolig		
	149 - Offentlig/allmennytting		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	614 - Grav- og urnelund		Eksisterende tre som skal bevares
	1161 - Barnehage		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	3020 - Naturområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		
	73 - Felles gangareal		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	913 - Formålvavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 25.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153663/86527463

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Deres ref.: 02260061 . Vår ref.: 0646-1-5012

Dato: 25.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Eufemia
Organisasjonsnr: 991100202
Andelseier: Høiseith, Silje
Medeier: Mathisen, Christer
Leilighetsnummer: 5012
Adresse: Ekebergveien 5 E, 0192 OSLO
Andelsnummer: 72
Gnr: 233
Bnr: 535

Borettsinnskudd: Kr. 1 155 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisennummer 565431.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
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 fratrekk 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.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader: Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3% fra 01.02.2026. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke. Borettslaget har fått utarbeidet tilstandsrapport fra OBOS- prosjekt. Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i februar 2022 utskiftning av callinganlegg og installering av automatiske døråpnere med brikkesystemer. Styret fikk mandat til å ta opp lån på kr 1 500 000 for å finansiere dette, samt fremtidig vedlikehold. Lånet på kr 1 500 000 ble utbetalt mars 2022, og fordeles på andelene etter felleskostnadsbrøken. Prosjektet er ferdigstilt. Det er ikke IN-ordning på dette lånet. Se siste årsberetning/ kontakt styret for informasjon om vedlikehold og vedlikeholdsplaner fremover. GARASJER OG EIERSKIFTE: En del av andelseierne i Borettslaget Sverre og Borettslaget Eufemia eier garasjeplass i Nye Gamlebyen Garasjesameie (s. 658), gnr. 533, bnr. 4 i Oslo. Disse mottar egne fakturaer fra Garasjesameiet. Ved salg av leilighet ""følger"" ofte garasjeplass 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 garasjeplass, 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 for Nye Gamlebyen Garasjesameie om hvem som kan eie garasjeplass. Det påløper dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass. Det er viktig at egen melding om eierskifte sendes til OBOS til eierskifte@obos.no når salg av garasjeplass er gjennomført og dette er tinglyst. Kontakt OBOS forvaltning for å få oppgitt beløp for månedlig felleskostnader garasjeplass og eierskiftegebyr. Omsetning av garasjeplasser mellom bruksretthavere i Nye Gamlebyen Garasjesameie må godkjennes av styret i forkant, se vedtektenes § 5. Kontakt OBOS for å få oppgitt kontaktperson i styret for godkjenning av ny eier av

garasjeplass. 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 garasje har man to kundennummer hvor kontaktinformasjon må oppdateres. Derfor er det viktig å opplyse OBOS om dette ved eventuelle endringer. Borettslaget Eufemia er en seksjon i Eierseksjonssameie Eufemia. VARM TAPPEVANN: Tidligere, frem til 31.01.2021, var det techem som var avregningsleverandør. Styret har etter det inngått avtale med Ista om avregning og avlesning av varmt tappevann. Beboerne kan selv hente ut informasjon som gjelder avregning samt følge med på sitt forbruk gjennom året på ista Online (app). Har ikke beboer tilgang til Ista Online, kan dette bestilles ved å sende e-post til support@ista.no og oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Eierskifteskjema finnes her: <https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/>. Energimerking: Borettslaget Eufemia er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter ved OBOS Prosjekt. Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987148864
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo:	51 848 755,10
Innfrielsesdato:	30.06.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987211515
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo:	1 399 882,00
Innfrielsesdato:	30.03.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 388,41,-

Herav:	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto varmtvann	190,00	
Lån nr: 8398714886; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 8398714886; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	5 198,41	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 367,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 648,-
Annen formue:	57 031,-
Gjeld:	26 458,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987148864

Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987211515
Restsaldo: 26 375,17
Kapitalkostnader: 153,86
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 26 375,17,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

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

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/Marianne Lund Østhagen, e-post: eufemia@styrommet.no

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,—
Innmelding i OBOS	kr	500,—
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,—

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- o Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- o 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. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post 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 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).

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. 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 overtagelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert 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.

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 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 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, men 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.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper (avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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 borettslaget 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



Årsmøte 2025

Innkalling

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 19. februar kl. 09:00 og lukker 22. februar 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Forslag til vedtak

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

Harald Skjønshjell og Torben Lindstad 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. Årsregnskap 2024 (-NGG-).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fordeling av styrehonorar

Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr 65.000, i tråd med det vedtatte budsjettet for 2025.

I garasjesameiet har styret i inneværende periode arbeidet for å ivareta sameiets interesser og sikre en forsvarlig forvaltning av eiendommen til fordel for andelseierne.

For å anerkjenne styrets innsats og sikre en rettferdig honorering, foreslås en lik fordeling av styrehonoraret mellom de fungerende styremedlemmene.

Styrehonorar tildeles kun til de styremedlemmer som har tjenestegjort hele perioden:

- 33 % – Torben Lindstad (Sverre) – kr 21.667
- 33 % – Harald Skjønsvell (Sverre) – kr 21.667
- 33 % – Luise Storch (Eufemia) – kr 21.667

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet vedtar forslaget til fordeling av styrehonorar slik det fremgår av saksinnlegget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65.000 kroner og fordeles som beskrevet i saksinnlegget.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene (§ 10) skal styret bestå av fire medlemmer, hvorav to velges blant styremedlemmene i Borettslaget Sverre og to fra Borettslaget Eufemia.

Det siste året har beboere midlertidig representert Eufemia i styret for å sikre et fungerende styre i påvente av at Eufemia finner egne styremedlemmer. I forkant av dette årsmøtet har vi forsøkt å innhente bekreftelser på nye kandidater fra Eufemia, men har ikke mottatt svar.

Alle valgbare kandidater i denne runden er derfor foreslått fra Eufemia. Dersom ingen kandidater stiller, må årsmøtet vurdere alternative løsninger for å sikre et fulltallig styre.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torben Lindstad (Sverre)

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Skjønsvell (Sverre)
 - Jan Peter Svartbekk (Eufemia)
 - Lasse Strand (Eufemia)
 - Luise Storch (beboer Eufemia)
 - Marianne Lund Østhagen (Eufemia)
 - Philip Degvold (Eufemia)
 - Torben Lindstad (Sverre)
-

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	363 175	394 284	375 000	375 000
Ladeinntekter EL-bil		0	652	0	0
Andre inntekter	3	37 763	44 354	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		400 938	439 290	375 000	375 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-5 330	-5 330	-5 000
Styrehonorar	5	-65 000	-37 802	-65 000	-65 000
Forretningsførerhonorar		-46 865	-44 505	-47 000	-49 000
Konsulenthonorar	6	-339	-1 719	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-94 038	-54 485	-75 000	-75 000
Forsikringer		-39 903	-37 197	-40 000	-48 000
Energi/fyring		-97 824	-103 461	-100 000	-100 000
Andre driftskostnader	8	-42 407	-56 042	-60 000	-61 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-395 541	-340 541	-402 330	-413 000
DRIFTSRESULTAT		5 397	98 750	-27 330	-38 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 285	970	130	0
Finanskostnader	10	-1 928	-4	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-643	966	130	0
ÅRSRESULTAT		4 755	99 716	-27 200	-38 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 755	99 716		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		282	846
Forskuddsbetalte kostnader		17 087	15 983
Driftskonto OBOS-banken		251 614	249 562
Sparekonto OBOS-banken		2	186
SUM OMLØPSMIDLER		268 985	266 577
SUM EIENDELER		268 985	266 577
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		221 949	217 195
SUM EGENKAPITAL		221 949	217 195
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 606	16 945
Leverandørgjeld		22 061	32 437
Annen kortsiktig gjeld	11	2 369	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 036	49 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		268 985	266 577
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025

Styret i Nye Gamlebyen Garasjesameie

Torben Lindstad

Maria Luise Ringstad Storch

Harald Skjønshjell

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	293 683
Strøm El-bil	80 600
Avregning El-bil	-5 280
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	369 003

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-2 964
Strøm elbil	-2 400
Avregning El-bil	-464
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	363 175

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkeringsleie 2024 Borettslaget Sverre	17 625
Parkeringsleie 2024 Borettslaget Eufemia	17 625
Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	2 478
SUM ANDRE INNTEKTER	37 763

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 65 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-339
SUM KONSULENTHONORAR	-339

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 076
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 325
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-88 637
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-94 038

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-11 845
Andre fremmede tjenester	-22 953
Andre kontorkostnader	-4 212
Bank- og kortgebyr	-3 397
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-42 407

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 265
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	18
SUM FINANSINNTEKTER	1 285

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 928
SUM FINANSKOSTNADER	-1 928

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Oslo Bygårdsdrift AS	-2 369
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 369

Resultatanalyse 2024

Nye Gamlebyen Garasjesameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
--	----------	----------	---------------	--------------

Driftsinntekter

Innkrevde felleskostnader	363 175	375 000	11 825	3 %
Andre inntekter	37 763	0	-37 763	100 %
Sum driftsinntekter	400 938	375 000	-25 938	-7 %

Driftskostnader

Personalkostnader	-9 165	-5 330	3 835	-72 %
Styrehonorar	-65 000	-65 000	0	0 %
Forretningsførerhonorar	-46 865	-47 000	-135	0 %
Konsulenthonorar	-339	-10 000	-9 661	97 %
Drift og vedlikehold	-94 038	-75 000	19 038	-25 %
Forsikringer	-39 903	-40 000	-97	0 %
Energi/fyring	-97 824	-100 000	-2 176	2 %
Andre driftskostnader	-42 407	-60 000	-17 593	29 %
Sum driftskostnader	-395 541	-402 330	-6 789	2 %

Driftsresultat	5 397	-27 330	-32 727	120 %
-----------------------	--------------	----------------	----------------	--------------

Finansinntekter/-kostnader

Finansinntekter	1 285	130	-1 155	-888 %
Finanskostnader	-1 928	0	1 928	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	-643	130	773	595 %

Årsresultat	4 755	-27 200	-31 955	117 %
--------------------	--------------	----------------	----------------	--------------

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 19.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.02.25

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.

Sak 1 Valg av møteleder Torben Lindstad er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Harald Skjønsvell og Torben Lindstad er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 65.000 kroner og fordeles som beskrevet i saksinnlegget.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Torben Lindstad (Sverre)

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Harald Skjønsvell (Sverre)

☐ Jan Peter Svartbekk (Eufemia)

☐ Lasse Strand (Eufemia)

☐ Luise Storch (beboer Eufemia)

☐ Marianne Lund Østhagen (Eufemia)

☐ Philip Degvold (Eufemia)

☐ Torben Lindstad (Sverre)



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

**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.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET EUFEMIA

VEDTATT I STYREMØTE I APRIL 2009, endret på generalforsamling 27.05.10 og 9.04.2014

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 høyrestet 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. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
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 karmen, 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 Søppel

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer 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. Barnevogner i daglig bruk kan plasseres i fellesarealer så lenge de ikke er til hinder i rømningsveier eller sjenerer generell adkomst. Utover dette skal oppgang/fellesareal og trapperom holdes helt fri for private eiendeler. Dette gjelder også fellesboder. Fellesboder er kun ment for midlertidig oppbevaring. Private eiendeler som hensettes i fellesareal og fellesboder må merkes med navn og telefonnummer og kan etter nærmere varsel på oppslagstavler/hjemmesider bli fjernet og kastet. Det er kun tillatt med egne navneskilt og eventuelt oppheng av dekorasjoner på dørene.

§ 8 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.

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 karmer, 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:

**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 garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets 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 garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å anbringe gjenstander i taket over garasjeplass uten skriftlig tillatelse fra styret i garasjesameiet.

I forbindelse med vedlikehold av garasjeanlegget 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 verkstedsliknende 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 garasjeanlegget 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 garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. 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 garasjeanlegget 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 garasjeanlegget.

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 sameiandeler 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 anliggender 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 en 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 forsikringsselskap 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

Vedtekter

for Borettslaget Eufemia, org nr 991 100 202.

Vedtatt i stiftelsesmøtet den 22.02.07. og sist endret i
Generalforsamling 24.06.21
generalforsamling 17.04.18
generalforsamling 10.04.13.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål, organisering

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

(2) Borettslaget består av 72 leiligheter. Disse leilighetene utgjør en samleseksjon i Eierseksjonssameiet Eufemia, som i tillegg består av en næringsseksjon. For Eierseksjonssameiet Eufemia gjelder egne vedtekter.

(3) Borettslaget er sameier i Nye Gamlebyen Utomhussameie og Nye Gamlebyen Garasjesameie sammen med Borettslaget Sverre.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil ti prosent av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. Lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Overdragelse fra utbyggingsselskapet

Utbyggingsselskapet Konows gate 9 AS er første eier av samtlige andeler. Forkjøpsretten for alle andelene er avklart på salgsmøtet. Det skal tillegges den virkning at det ikke utløser forkjøpsrett når Konows gate 9 AS overdrar andelene, selv om andelene først overdras etter at de er ferdigstilt og tatt i bruk. Ved overdragelse fra Konows gate 9 AS gjelder heller ikke reglene om godkjenning av ny andelseier i punktene 2-2 (2)-(6).

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Borettslagets takterrasse er til felles bruk for begge oppgangene i borettslaget.

(5) Bruken av balkonger og markterrasser som ved seksjonering er gjort til tilleggsdeler til samleseksjonen, er forbeholdt tilliggende leilighet alene.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Markiser, som er forhåndsgodkjent av styret, er tillatt. Andelseier plikter å kontakte styret i forkant av montering av markiser for å innhente informasjon om markiseløsninger.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, avtrekksheite og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, etasjeskiller, bærende veggkonstruksjoner, yttervegger og leilighetsskillevegger, felles ventilasjonsaggregater, varmtvannsberedere, brannalarmanlegg, heiser, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Andelseier har plikt til å avlese og rapporterer inn målerstand for varmtvannsforbruk på styrets oppfordring.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
7. Vedtak vedrørende bruk av borettslagets stemmer for å votere over vedtektsendring hvor det åpnes opp for salg av sameieandeler i Nye Gamlebyen Garasjesameie til andre enn andelseiere i borettslaget Eufemia eller Sverre.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer til borettslaget
- Valg av styrerepresentant til Nye Gamlebyen Garasjesameie
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Borettslaget skal ha to styremedlemmer i Nye Gamlebyen Garasjesameie. Ett av styremedlemmene skal velges av generalforsamlingen, og skal fortrinnsvis selv ha garasjeplass. Det andre styremedlemmet velges av styret i borettslaget.

Kandidater til styreverv i Eierseksjonssameiet Eufemia velges av styret i borettslaget. Eierseksjonssameiets sameiermøte velger styremedlemmene.

Valg av styremedlemmer til Nye Gamlebyen Utomhussameie foretas av borettslagets styre.

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Vedtektenes punkt 3-5 og dette punktet bortfaller når utbyggingsselskapet ikke lenger eier andeler i borettslaget.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDTEKTER

for

Eufemia Eierseksjonssameie

Gnr. 233 bnr. 535 i Oslo.

vedtatt i hht lov om eierseksjoner av 23. mai nr 31 1997

§ 1

Sameiets navn

Sameiets navn er Eufemia Eierseksjonssameie med adresse Ekebergveien 5D, 5E (samleseksjon bolig), og Konows gate 9 (næringsseksjon).

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 1 samleseksjon bolig med i alt 72 boliger, og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 233 bnr. 535 i Oslo kommune.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal (ekskl. tilleggsdeler, boder i garasjekjeller og balkonger), slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen iht seksjonsbegjæringen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Bodarealer og teknisk rom i underetasje er tilleggsareal til seksjon 1. Bruk av boder og sykkelparkering som gnr 233 bnr 535 har tinglyste rettigheter til i gnr 233 bnr 109, 537 og 538 er forbeholdt seksjon 1.

Balkonger, terrasser på bakkeplan, samt en takterrasse er tilleggsdeler til samleseksjonen for boligene. Tilleggsdelene er målsatte og fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

Boligseksjonen skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen skal brukes til forretningslokale.

§ 4

Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ethvert salg, overføring og utleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

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

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår
2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Valg av revisor

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets

beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
- g) tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller 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 samlede fellesutgiftene etter § 11

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11

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

§ 8 Styret

Sameiermøtet skal velge et styre som består av styreleder og to styremedlemmer. I tillegg velges to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Medlemmene bør så langt det er mulig velges slik at både boligseksjonen og næringsseksjonen er representert i styret.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

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

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9

Bruken av eiendommen

9.1. Generelt

Sameierene har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Særregler om fellesarealet

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for næringsseksjonen. Eierne/brukerne av seksjonen for bolig skal alene ha rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene, samt atrium og garasjekjeller. Næringsseksjonen har rett til å ha montert ventilasjonsaggregater og tilsvarende tekniske anlegg på tilleggsdel til boligseksjonen i gjennomkjøringen til garasjen, i et omfang som ved overleveringen av bygget fra utbygger.

9.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan kun skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet

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

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren, dersom sameiet har vedtatt dette. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

9.4. Reklame og profilering

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i underetasje innenfor rammen av

hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonen.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og godkjennes av styret i sameiet.

Profilering i vinduer i næringsseksjonen skal utformes slik at de ikke er til sjanse for byggets fasade.

Profilering, vareplassering, eller annet må ikke plasseres slik at det er i strid med siktlinjer ved utkjøringen fra garasjen ihht godkjent avkjørselsplan.

§ 10

Vedlikehold av fellesarealer

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierene er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

§ 11

Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Sameierene er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameierbrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.

Vedlikehold av tilleggsdel til seksjoner er en særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til med unntak av utvendige flater (fasader), samt bygningstekniske konstruksjoner.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar.

Boligseksjonen skal alene dekke felleskostnader knyttet til innganger og inngangsdører til boligene, korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene. Videre skal utgifter til kabel-TV, vaktmestertjenester og trappevask dekkes av boligseksjonen.

Næringsseksjonen på gateplan skal alene dekke kostnader knyttet til fasade, inngangspartier og arealer som utelukkende er beregnet for denne.

Hver seksjon har ansvaret for egen renovasjon, tilhørende kostnader og kommunale avgifter. Avfallsrommet i seksjon 1 er forbeholdt seksjon 1 og de eiendommene som har tinglyst bruksrett.

Hver seksjon har ansvaret for tekniske installasjoner som bruksmessig hører til seksjonen, jfr. §9.2 om anlegg plassert i annen seksjon.

Hvis styret beslutter, eller hvis det offentlige pålegger, at det gjennomføres vedlikehold eller andre tiltak som fullt ut eller i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonen eller næringsseksjonen til gode, skal kostnadene knyttet til slikt vedlikehold, eller slike tiltak, alene bæres av den seksjonseier dette kommer til gode. Sameierene kan bare enstemmig beslutte noe annet. Som slike utgifter regnes bl.a. ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon

m.v.

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til en evt flere bestemte bruksenhet(-er), skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den/de enkelte bruksenhet(er) eller etter forbruk.

§ 12

Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13

Ansvar for egen seksjon

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet inklusive tilleggdeler. Sameierne skal herunder holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14

Ombygning og endring av egen seksjon

Hverken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

§ 15

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring.

Innbeforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte sameier.

§ 16

Lovbestemt panterrett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre sameierne lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 17

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18

Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19

Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.

-o0o-



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 646
BORETTSLAGET EUFEMIA

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET EUFEMIA

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. desember kl. 12:00 og lukker 5. desember kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/646>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET EUFEMIA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bernt Drage og Toril Dale velges.

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

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper. PwC i Norge har besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere. Dette som del av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse selskapene. Det nye revisjonsselskapet, Tell, vil ha en lokal forankring og satse på lokalt næringsliv for ikke-regulerte selskaper. Eksisterende samarbeidsgrunnlag med OBOS Eiendomsforvaltning videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge inn ny revisor.

Følgende kandidat er foreslått:

- Tell org nr. 834 836 912

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Tell som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.12.25

Selskapsnummer: 646 Selskapsnavn: BORETTSLAGET EUFEMIA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Bernt Drage og Toril Dale velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger Tell som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET EUFEMIA

Organisasjonsnummer: 991100202

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. desember kl. 12:00 til 5. desember kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Bernt Drage og Toril Dale velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper. PwC i Norge har besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere. Dette som del av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse selskapene. Det nye revisjonsselskapet, Tell, vil ha en lokal forankring og satse på lokalt næringsliv for ikke-regulerte selskaper. Eksisterende samarbeidsgrunnlag med OBOS Eiendomsforvaltning videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge inn ny revisor.

Følgende kandidat er foreslått:

- Tell org nr. 834 836 912

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Tell som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET EUFEMIA

Organisasjonsnummer: 991100202

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juli kl. 09:00 til 6. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Marianne Lund Østhagen velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Bernt Drage og Toril Dale velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 10

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: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Forslag 1 fra Nina og Luise

Fremmet av: Nina Margrethe Smørsgård

Gjenoppta betaling til Nye Gamlebyen Utomhussameie

Styrets innstilling

Det er ikke aktuelt å gjenoppta betaling til Utomhussameiet når dette sameiet driftes på en måte som strider mot all fornuft, vedtekter, lover og regler.

Dette har vi også en forliksrådsdom på, i vår favør. Hvor de blant annet skriver "*Videre er det ikke tvilsomt at flerallet i Nye Gamlebyen Utomhussameie ved Borettslaget Sverres representanter foretar vidløftige handlinger, så som rekkefølgebrudd hva angår det nevnte rettsforliket og kostbare vedtak uten en tanke på mindretallsvern eller andre hensyn til den andre sameieren. Klagemotpart Borettslaget Eufemia har vunnet frem med sitt syn og skal tilkjennes sakskostnader.*"

Skulle vår medsameier komme til fornuft, vil dette selvfølgelig bli vurdert på nytt.

Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 21

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Forslag 2 fra Nina og Luise

Fremmet av: Nina Margrethe Smørsgård

Gjennoppta fullstendig samarbeid i Nye Gamlebyen Utomhussameie

Styrets innstilling

Skulle vår medsameier komme til fornuft, vil dette selvfølgelig bli vurdert på nytt.

Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 21

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder samt ett styremedlem for 2 år. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har kommet frem til at følgende kandidater best egner seg til å drifte borettslaget vårt.

Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Styreleder: Marianne Lund Østhagen

Styremedlem: Jan Peter Svartbekk

Varamedlem 1: Linda Marstein

Varamedlem 2: Gunvor Annette Hesla-Halvorsen

Valgkomité: Linda Marstein, Anne Sofie Holter og Andreas Helland

Innstilling

Styret stiller seg bak valgkomiteens vurdering av hvilke kandidater som best egner seg til de respektive rollene.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Marianne Lund Østhagen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Luise Storch

Marianne Lund Østhagen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan Peter Svartbekk (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nina Margrethe Smørsgård

Luise Storch

Jan Peter Svartbekk

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gunvor Annette Hesla-Halvorsen (22 stemmer)

Linda Marstein (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gunvor Annette Hesla-Halvorsen

Linda Marstein

Nina Margrethe Smørsgård

Luise Storch

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt:

Marianne Lund Østhagen

Jan Peter Svartbekk

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Marianne Lund Østhagen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marianne Lund Østhagen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Peter Svartbekk (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan Peter Svartbekk

10. Valg av valgkomite

Det skal velges kandidater til valgkomiteen for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Linda Marstein, Anne Sofie Holter og Andreas Helland

Innstilling

Støtter gjenvalg av årets valgkomitee.

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Helland (31 stemmer)
Anne Sofie Holter (26 stemmer)
Linda Marstein (26 stemmer)

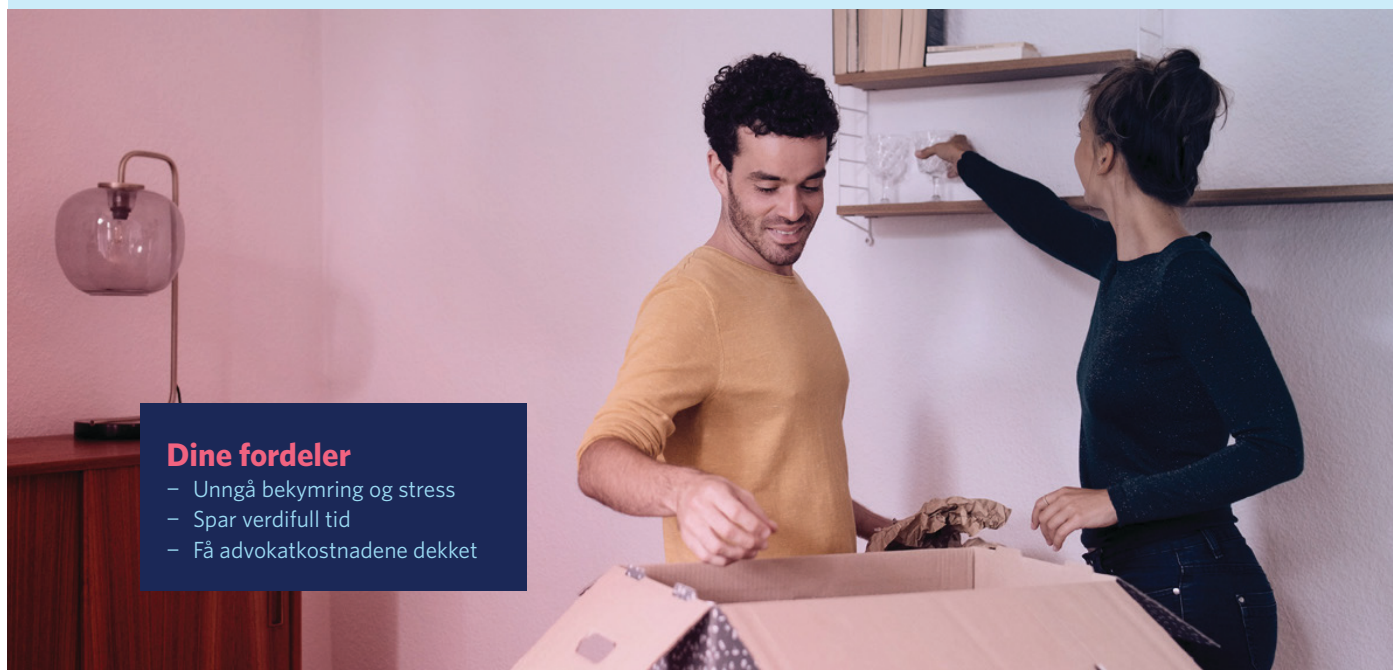
Følgende stilte til valg:

Andreas Helland
Anne Sofie Holter
Linda Marstein
Nina Margrethe Smørsgård
Luise Storch



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING