

VEDTEKTER FOR SAMEIET HÅVALDS VEI 5-7

Nye vedtekter i årsmøtet 17.06.2020,
i medhold av lov om i eierseksjoner av 22. juni 2018 nr. 74

Endringer i § 11 vedtatt, årsmøtet 31.08.2021.

§ 1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Håvalds vei 5-7, med gnr. 160, bnr. 663 og 689 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 31.07.75.

Sameiet består av 30 eierseksjoner.

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon, har akseptert nedenstående vedtekter for sameierne og at disse, sammen med husordensreglene, inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Dette gjelder også korttidsutleie, dvs. utleie mindre enn 30 døgn sammenhengende. Korttidsutleie mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Se også § 2.3.1, 3. ledd.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn 2 seksjoner i Sameiet.

Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Denne regel er ikke til hinder for offentlige organers og visse selskaper rett til å erverve seksjoner i boligsameiet i henhold til eierseksjonsloven §§ 23 og 24.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver bruksenhet disponerer 2 kjellerboder som er merket med seksjonens bolignummer.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at dette på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

2.3.2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr.

§ 3 VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg-, gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør, og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, balkongdør og innsiden av balkongen (vegger, gulv og tak) og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med nødvendig brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og reparasjonsarbeider når dette er påkrevet av bygningsmessige hensyn. Hvis slike saklig begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (Sameiet).

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

§ 4 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Polise basert på huseieransvar med kasko er dekket under ett for hele eiendommen.

§ 5 LOVBESTEMT PANTERETT

Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Prioriteten for panteretten skal til hver tid ligge innenfor 90% av seksjonens salgstakst. Taksten skal avholdes av 2 godkjente takstmenn.

§ 6 ÅRSMØTET

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Styreleder plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

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

6.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som skal behandles på årsmøte, må være meldt til styret 21 dager før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning.
- Valg av styreleder, styremedlemmer og revisor, samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse
- Veiledende budsjett som basis for forskuttering (fellesutgifter)
- Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen leses opp, og skal underskrives av møtelederen og to sameiere som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 7 STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og tre varamedlemmer. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Valgene gjelder for ett år.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

Styret har myndighet til å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi instruks for denne, fastsette dennes lønn og føre tilsyn med at vedkommende oppfyller sine plikter.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 8 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøte om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller 39.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

§ 10 SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

§ 11 MISLIGHOLD

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 12 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 13 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 58 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter og/eller husordensregler kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 22. juni 2018 nr. 74

Som sameier i Sameiet Håvalds vei 5-7 vedtar jeg disse vedtekter som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

Oslo, den

.....
Underskrift

ÅRSMØTEPROTOKOLL 2024

Torsdag 25. april 2024 kl. 1800 var det innkalt til ordinært årsmøte i sameiet Håvaldsvei 5-7. Møtet ble avholdt i sameiets møtelokaler i Håvaldsvei 7D.

Det møtte i alt.....11..... sameiere, samt1.....med fullmakt

Årsmøtet ble ledet av styreleder Ganesha Thayaparanathan.

1. Godkjenning av innkalling

Det var...ingen...kommentarer til innkallingen.
Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Konstituering

Valgt referent ble Vidar Rollesfsen.
Til å skrive under protokollen ble

Karin Stegarud.....og Grate K. Carlsen.....valgt

3. Styrets beretning

Beretning var sendt ut på forhånd, og ble gjennomgått av styreleder.

Vedtak: vedtatt enstemmig.....

4. Resultatregnskap for 2023, samt budsjett for 2024

Resultatregnskapet fra 2023 ble...vedtatt enstemmig.....

Budsjettet for 2024 ble...vedtatt enstemmig.....

5. Fastsettelse av husleie

Styret har anbefalt at husleien forblir uendret på kr 3400,-

Vedtak: Vedtatt, men styret ble bedt om
å vurdere økning fra 2025 for å
dekke økte kostnader og ivareta
behov for egenkapital

6. Innkomne forslag-

Ingen forslag mottatt fra beboere, ingen forslag fra styret

7. Fastsettelse av styrehonorar

Styret har foreslått økning fra kr. 30.000,- til kr. 40.000,- halvparten til styreleder, resten fordeles likt på styremedlemmene.

Vedtak: Vedtatt med flertall, 1 var mot

8. Valg

Sittende styre stiller til gjenvalg.

Styreleder- Ganesha Thayaparanathan

Styremedlem- Kjell Pedersen

Styremedlem- Vidar Rollesen

Vedtak: Vedtatt enstemmig

25/4-24
Kjell Pedersen

Ganesha Thayaparanathan

Styremedlem: Vidar Rollesen

Styremedlem: Kjell Pedersen

Styreleder: Ganesha Thayaparanathan

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET HÅVALDS VEI 5-7

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene, er enhver ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes. Som overordnet regel gjelder at leilighetene og eiendommen for øvrig ikke må brukes slik at det sjenerer naboene.

Endringer i §- 1, 3, 4, 6, 7, 10 og 11 vedtatt på årsmøtet 19.05.2022.

§ 1 Vedlikeholdsplikt

Beboerne sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold av leiligheten, balkongen og tilhørende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f.eks. maling, tapet, dører, vinduer (innvendig og utvendig), ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens sikkerhetsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til og med egen vannlås. Utskiftning av vinduer- og ytterdører skal godkjennes av styret

Likeledes plikter beboerne å holde vedlike ledninger og innredninger som han selv har satt opp.

Utvendig antenne/parabol tillates ikke oppsatt slik at den er synlig utenfra. Kan plasseres på gulvet på egen balkong, og ikke over balkongrekkverkets høyde.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte fra kjøkkenet til lufteventilen i ytterveggen, kun egen luftekanal til over tak skal benyttes.

Valg av utvendig maling (vinduer og balkonger) skjer etter styrets anvisning.

Ved utskiftning av markiser – må opplysninger om korrekt type- og fargekode skaffes fra styret.

§ 2 Forebygging av vannskader

Beboerne må gjøre seg kjent med hvor stoppekranene er plassert i leiligheten og i kjelleren.

Springer et rør og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, kan et håndkle eller annet tøyestykke surres rundt bruddstedet. En snipp av kledet skal henges ned i en bønne eller vask, slik at vannet samles opp i denne.

Badekaret må ikke anvendes slik at avløpet tilstoppes. Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i klosettet, og det må bare benyttes klosettpapir. Kjøkkenavfall som f.eks. kaffegrut e.l. må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Vannkraner bør ikke skrues helt opp, da dette skaper sjenerende støy i rørene. Varmt vann må ikke brukes unødige.

Skader som beboeren selv ikke kan utbedre skal uten unødige opphold meldes til styret.

§ 3 Ro i leilighetene

Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være ro i leilighetene.

Unødig smell ved lukking av entrédører må unngås. Det bør likeledes påses at barn ikke leker eller oppholder seg i trappegangene.

Støyende aktiviteter som boring, banking o.l. er ikke tillatt etter kl.21:00 mandag-torsdag. På fredager og lørdager er det kun tillatt fram til klokken 18:00. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med denne type aktiviteter

Musikkinstrumenter, radio, stereoanlegg e.l. må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer naboene. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra beboeren av leiligheten over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 2000 og på søndager og helligdager.

§ 4 Brannsikkerhet

Det er den enkelte sameiers ansvar å sørge for at det alltid er godkjent brannvarslings- og brannslukkingsutstyr i leiligheten, og at vedlikeholdsrutinene for utstyret følges.

Brannfarlig væske eller gass skal ikke oppbevares i kjellerbodene eller i andre kjellerrom.

Grilling er ikke tillatt på balkongene.

Sikringsskapsdøren i oppgangen skal være lukket og låst.

Etter brannforskriftene skal ikke sykler, barnevogner, ski, skotøy, klær o.l. plasseres eller oppbevares i oppgangen. Av samme grunn er det ikke tillatt å sette rot, innbo eller søppel i kjellergangen. Sykkelboder kan kun benyttes til sykler og barnevogner. Alt annet må plassere i sameiers egne boder. Gjenstander, søppel o.l. som er plassert ulovlig, kan bli fjernet og beboere kan bli belastet for bortkjøring.

§ 5 Dyrehold

Det er ikke lov å holde husdyr. Styret kan fravike denne generelle bestemmelsen hvis det foreligger dokumenterte helsemessige-, sosiale- eller velferdsmessige hensyn, og dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige sameierne.

Det må ikke legges ut avfall, brød e.l. til fugler, da dette lett trekker rotter og mus til eiendommen.

§ 6 Fellesområder

Biler må ikke parkeres slik at de er til hinder for alminnelig passasje og trafikk. Parkering i innkjørselen er kun forbeholdt av- og pålessing. Vi må sikre fri tilgang for nødetatene og andre servicebiler

Dører til kjellere og fellesrom skal alltid holdes låst. Bruk av ild eller bart lys i kjeller er forbudt.

Inngangsdørene skal alltid være låst. Påse at døren ikke åpnes for ukjente gjester.

Husk alltid å slukke lyset i kjelleren etter at du har vært der. Påse at vann- og kloakkrør om vinteren ikke utsettes for frost ved at vinduer og dører forlates åpne.

Røyking er forbudt i trappeoppgangene. Sigarettstumper o.l. skal ikke kastes fra balkonger eller vinduer. Risting av tøy i trappeganger og fra balkonger/vinduer må ikke forekomme.

Tomteområdet med vekster og beplantning bør vernes. Fotballsparking bør ikke forekomme.

Om vinteren påhviler det beboerne i den enkelte oppgang å måke snø og strø veien fra fortauet og fram til inngangen. Strøsand i kasser er plassert i alle oppgangene.

Ved vanning av blomster på balkonger eller ved rengjøring av disse, må det påses at det ikke drypper vann på balkongene under. Om vinteren påhviler det beboerne å holde balkongene rene for snø og is.

Tepper, dyner o.l. skal ikke henge til lufting over balkongrekkverket

I fyringssesongen oppfordres beboerne til å lufte kortest mulig tid av gangen. Sameiets fyringsutgifter vil reduseres dersom beboerne reduserer varmen på radiatorene i stedet for å åpne vinduer eller verandadør, da dette fører til unødvendig varmetap.

§ 7 Avfallshåndtering

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. Alt søppel pakkes godt inn og sikres forsvarlig før det kastes i avfallsbrønnene ute (knyt posene skikkelig). Matavfall i grønn pose, plast i fiolett pose og restavfall i vanlig plastpose. Papiravfall har en egen dedikert brønn. Store pappesker o.l. rives i stykker/brettes før de kastes i papirbrønnen. Papp må brettes på en slik måte at den ikke folder seg ut og kiler seg fast på halvveien i brønnen.

Det er strengt forbudt å kaste brennende eller brennbart avfall i søppelboksene. Det samme gjelder farlig avfall som lysstoffrør, sparepærer, knust glass, batterier m.m.

§ 8 Lufting

Ingen må lufte gjennom entrédøren. Finner noen det nødvendig å åpne vinduer i trappegang, er vedkommende ansvarlig for at de blir lukket igjen. I fyringssesongen henstilles det til beboerne å lufte kortest mulig tid ad gangen. Alle rom bør holdes så godt oppvarmet at radiatorer og rør ikke fryser.

§ 9 Trappevask m.m.

Beboerne vasker trappene turvis hver sin gang etter avtale seg imellom.

Beboerne skal holde kjellerkorridorer, trapper og vinduer i trappeganger rene og ryddige.

§ 10 Bruk av vaskeri, tørkeplass m.m.

Det er utarbeidet egen instruks for bruk av vaskeriet med tørkerom, rulle, sentrifuge og myntapparat (se oppslag i vaskeriet). Tørkestativ er oppsatt utendørs. Tørkeplassen bør om mulig ikke brukes på søndager og helligdager.

Vaskeriet kan brukes fra mandag til fredag fra 08:00-22:00 og lørdag fra 08:00-18:00.

§ 11 Utleie

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå p.g.a. leietakeren.

Når en seksjon leies ut, skal dette meldes styret umiddelbart. Styret må få informasjon om antall beboere som flytter inn og en kontaktinformasjon til minst én av leietakerne.

§ 12 Erstatningsplikt

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Det innkalles med dette til et ekstraordinært årsmøte i sameiet Håvalds vei 5-7.

Tidspunkt: Torsdag 31. august 2023 fra kl. 18:00 til 19:00

Møtested: Håvalds vei 7D, 1185 Oslo (møterom i kjeller)

Påmelding via e-post: haavaldsvei5.7@gmail.com eller SMS til +47 90 92 62 96.

DAGSORDEN

1. Godkjenning av innkalling.
2. Konstituering, herunder valg av to sameiere til å underskrive protokollen.
3. Behandling av sak nr. 7 fra ordinært årsmøte 2023, hvor det ble enstemmig vedtatt bruksendring fra legekantor til boligformål.

SAK 3: BEHANDLING AV SAK 7 FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Vedtaket fra ordinært årsmøte 2023 har ikke dekkende ordlyd for at Plan- og bygningsetaten kan godkjenne formell bruksendring.

Styrets forslag til nytt vedtak i saken er som følger:

"Ekstraordinært årsmøte i sameiet Håvalds vei 5-7 godkjenner at seksjon 1 deles i to seksjoner, og ny seksjon opprettes. Sameiet endrer med dette karakter ved å bli et rent boligsameie"

Oslo, august 2023

Ganesha Thayaparanathan (sign)

Kjell Pedersen (sign)

Vidar Rollefsen (sign)

Vedlegg 1:

FULLMAKTSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

(Eierens underskrift)

.....

(Dato)

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte i sameiet Håvalds vei 5-7.

Tidspunkt: Torsdag 25. april 2024 kl. 18:00

Møtested: Håvalds vei 7D, 1185 Oslo (møterom i kjeller)

Påmelding via e-post: haavaldsvei5.7@gmail.com eller SMS til +47 90 92 62 96.

DAGSORDEN

1. Godkjenning av innkalling
2. Konstituering, herunder valg av to sameiere til å underskrive protokollen
3. Styrets beretning
4. Resultatregnskap for 2023, samt budsjett for 2024
5. Fastsettelse av husleie
- ~~6. Innkommende forslag~~
7. Fastsettelse av styrehonorar
8. Valg

Oslo, april 2024

Ganesha Thayaparanathan (sign)
Styreleder

Kjell Pedersen (sign)

Styremedlem

Vidar Rollefsen (sign)

Styremedlem

Sameiet Håvalds vei 5/7

Håvalds vei 5
1185 Oslo

I dette dokumentet finner dere styrets årsberetning for 2023. Her presenteres styrets arbeid i perioden.

Dato	Styret i perioden:	Varamedlemmer:
02.04.2024	Ganesha T. - Styreleder Kjell Pedersen. - Styremedlem Vidar Rollefsen - Styremedlem	Eva Kvikstad Raymond Westvang, Marianne Næss

Styrets arbeid i perioden:

Det har i perioden vært avholdt fem styremøter. I tillegg har det vært en del korrespondanser på e-post. Nedenfor vil et utvalg av utført arbeid i perioden bli presentert:

- ❖ Oppfølging av ombyggingen av legekantoret og fulgt opp styrets plikter mot de nye leilighetene. Det har vært spesielt mye arbeid for Kjell Pedersen som har måttet følge opp prosjektledere og arbeidere både før-, og under arbeidet.
- ❖ Satt opp nye husnummerskilt for 7D/-E
- ❖ Gjort vedlikehold og utbedring av vannrørene i forbindelse med ombyggingen i 7D/-E.
- ❖ Fulgt opp maling av balkongtakene.
- ❖ Service på el-kjele.
- ❖ Byttet ut lyspærene i fellesarealene til mer energieffektive pærer.
- ❖ Kontaktet kommunen om parkeringssituasjonen i Håvalds vei etter at plasser ble reservert til bildelingstjenester.
- ❖ Har startet dialog med kommunen om å få ryddet trærne på tomten vår som henger over bilene som er parkert i Håvalds vei.

Oslo - april 2024

Styret – Sameiet Håvalds vei 5/7

3. Årsregnskap 2023 og Årsbudsjett 2024

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 244 400	1 244 400	0	0
Innbetalinger		0	475 729	0	0
Andre inntekter	3	2 090	2 845	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 246 490	1 722 974	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-2 820	0	0
Styrehonorar	5	-30 000	-20 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 625	-18 375	0	0
Andre honorarer		-30 000	-30 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-60 105	-57 785	0	0
Konsulenthonorar	7	-344	-990	0	0
Drift og vedlikehold	8	-3 782	-1 941 640	0	0
Forsikringer		-112 092	-116 097	0	0
Kommunale avgifter	9	-313 145	-262 424	0	0
Energi/fyring		-11 896	-11 930	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-118 308	-118 667	0	0
Andre driftskostnader	10	-12 978	-7 042	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-720 014	-2 587 769	0	0
DRIFTSRESULTAT		526 476	-864 795	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 981	2 257	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 981	2 257	0	0
ÅRSRESULTAT		540 457	-862 538	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		540 457	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-862 538		

SAMEIET HÅVALDSVEI 5/7
ORG.NR. 971 275 634, KUNDENR. 6968

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 838	256
Kundefordringer		0	5 797
Forskuddsbetalte kostnader		222 737	81 896
Energiavregning	13	125 782	124 331
Driftskonto OBOS-banken		212 700	424 474
Skattetrekkkonto OBOS-banken		20 000	0
Sparekonto OBOS-banken		761 579	201 142
SUM OMLØPSMIDLER		1 347 636	837 896
SUM EIENDELER		1 347 636	837 896
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 220 370	679 913
SUM EGENKAPITAL		1 220 370	679 913
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 490	24 280
Leverandørgjeld		66 521	78 703
Skyldige offentlige avgifter	12	35 255	0
Annen kortsiktig gjeld		0	55 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		127 266	157 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 347 636	837 896
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, april 2024
 Styret i Sameiet Håvaldsvei 5/7

Ganesha Thayaparanathan

Kjell Peder Pedersen

Vidar Rollesfen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 244 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 244 400

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger vaskeri	2 090
SUM ANDRE INNTEKTER	2 090

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-344
--	------

SUM KONSULENTHONORAR	-344
-----------------------------	-------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-515
-----------------------------	------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 267
-----------------------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 782
---------------------------------	---------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-200 163
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-112 982
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-313 145
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 566
-----------------	--------

Lyspærer og sikringer	-1 124
-----------------------	--------

Andre fremmede tjenester	-400
--------------------------	------

Andre kontorkostnader	-2 450
-----------------------	--------

Kontingenter	-1 990
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 766
--------------------	--------

Konstaterte tap	-2 682
-----------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 978
----------------------------------	----------------

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 889
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 437
------------------------------------	--------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	449
---	-----

Andre renteinntekter	206
----------------------	-----

SUM FINANSINTEKTER	13 981
---------------------------	---------------

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-27 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-35 255

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-378 120
SUM INNETEKTER	-378 120

KOSTNADER

Vedlikehold	84 439
Strøm	419 463
SUM KOSTNADER	503 902

SUM ENERGIAVREGNING	125 782
----------------------------	----------------

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

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



Til årsmøtet i Sameiet Håvaldsvei 5/7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Håvaldsvei 5/7 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Årsbudsjett 2024

Inntekter:

Husleie	kr	1 247 256
Finansinntekter	kr	20 000
Sum Inntekter	kr	1 267 256

Utgifter:

Offentlige avgifter	kr	370 000
Forsikringspremie	kr	120 000
Forretningsførsel	kr	65 000
Strøm eks. fyring	kr	14 000
Vaktmestertjenester eks. ettersyn av fyranlegg	kr	40 000
Styrehonorar	kr	40 000
Revisjon	kr	8 500
TV-avtale	kr	135 000
Annet vedlikehold	kr	120 000
Sum utgifter	kr	912 500

Årsresultat	kr	354 756
--------------------	-----------	----------------

5. Fastsettelse av husleie

Styret foreslår ingen endringer i husleien. Vi ønsker å beholde dagens nivå på 3.400kr i måneden.

7. Fastsettelse av Styrehonorar

Styret foreslår en økning av potten som fordeles i styret fra 30.000, - til 40.000, -. Fordelingen av honoraret blant styret vil være som før - 50% til styreleder og resterende 50% fordeles mellom de øvrige styremedlemmene.

Styrelederhonoraret økes fra 15.000, - til 20.000, -, mens styremedlemshonoraret økes fra

7.500, - til 10.000, -.

Dette vil fortsatt være under gjennomsnittet for sammenlignbare boligsameier.

8. Valg av styre

Sittende styre stiller til gjenvalg.

Ensjø Eiendomsmegling AS
EIE Ensjø v/Charlotte Jenshagen Lunde
Gladengveien 24, 0661 OSLO
E-post: cjl@eie.no

8349323

6968/6 06.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.03.2025.

Boligselskap: 6968, Sameiet Håvaldsvei 5/7
Organisasjonsnr: 971.275.634
Eier: Astrid Klose
Leieobjekt: 6
Seksjonsnummer: 6
Adresse: Håvalds Vei 7 B, 1185 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 513908.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn 1 seksjon i sameiet. Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Se vedtektene §2.2
- Sameiet har 2 bruksnummere 663 og 689. De 6 seksjonene i bruksnummer 663 Håvalds vei 5 er registrert med leilighet 1001 - 1006, da likt seksjonsnummer ikke kan opptre i samme sameie 2 ganger.
- Gateparkering
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.600,- pr. md.

Herav:

Oppvarming	1.000,-
Felleskostnader	3.600,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	1.480,-	1,-	45.117,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24