NORDVIK

Neptunveien 21A

1 soverom | 41 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Neptunveien 21A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Nabolagsprofil
29	Om boligen
42	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
74	Vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.03.2026

Nøkkelinformasjon



Unik hjørneleilighet med solfylt hage og terrasse på hele 27 kvm| Peis| Nytt bad, kjøkken, vinduer, tak & El-anlegg 2023

Prisantydning	**5 450 000,-**
Omkostninger	**144 350,-**
Totalpris	**5 864 005,-**
Fellesgjeld	**269 655,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 853,-**
BRA-i	**41 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

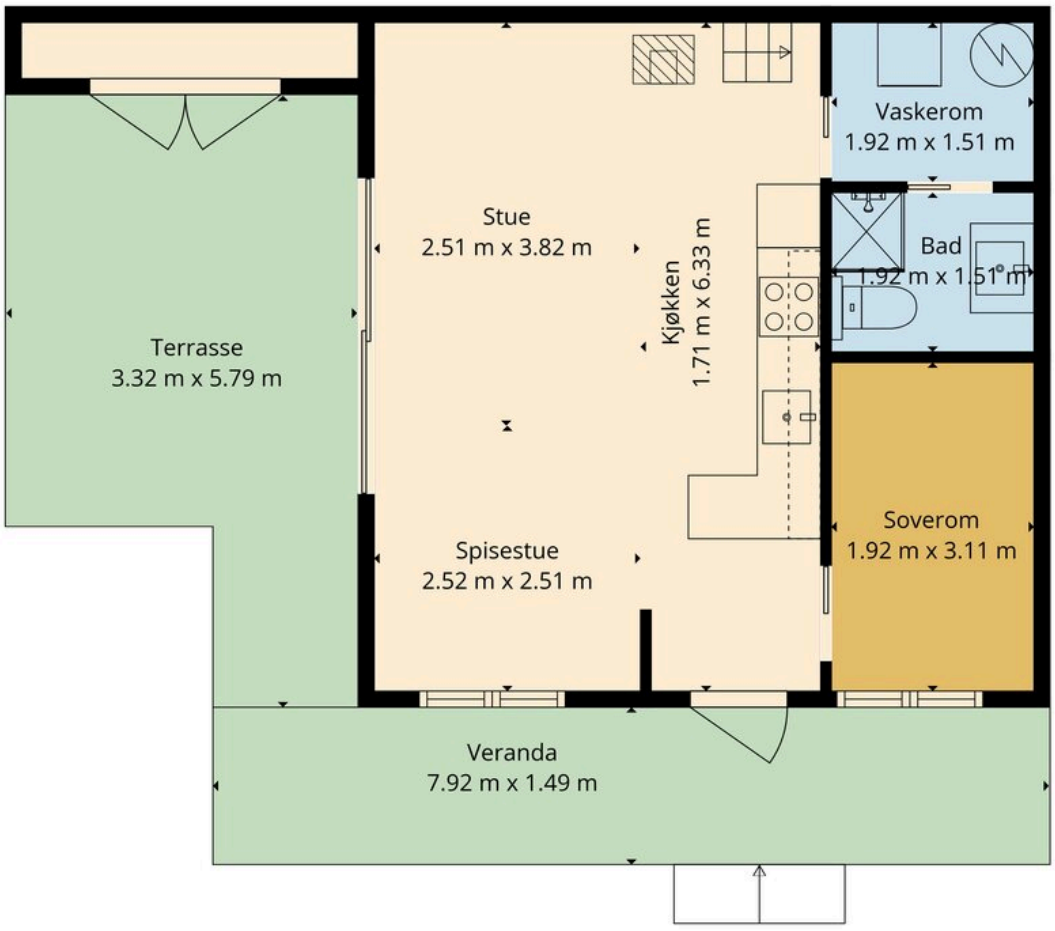
Velkommen til Neptunveien 21A – presentert av Caroline Ephraim ved Nordvik.

Her får du en herlig og vesentlig oppgradert hjørneleilighet på 41 kvm med en sjelden kombinasjon av leilighetsliv og ekte husfølelse. Boligen ligger skjermet og fredelig til, og byr på en solrik, privat hage som fungerer som en naturlig forlengelse av boligen. Alle kvadratmeterne i leiligheten er godt utnyttet og det er god atmosfære i boligen.

Verdt å merke seg:
Unik "Bungalow" med god intern beliggenhet
Vesentlig oppgradert i 2023
Rålekkert IKEA kjøkken 2023
Smakfullt bad oppusset i 2023
Vinduer og elektrisk anlegg 2023
Nytt tak og panel i regi av sameiet i 2022/23
Gulvvarme i stue, gang og bad
Koselig peis i stuen
IN-ordning
Nærhet til kollektivtransport
Utvendig bod på 4 kvm

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 45 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil














THE
ROLLING
STONES
Ferrari




THE ROLLING STONES
















THE ROLLING STONES




THE
ROLLING
STONES






AEG
10 YEARS WARRANTY

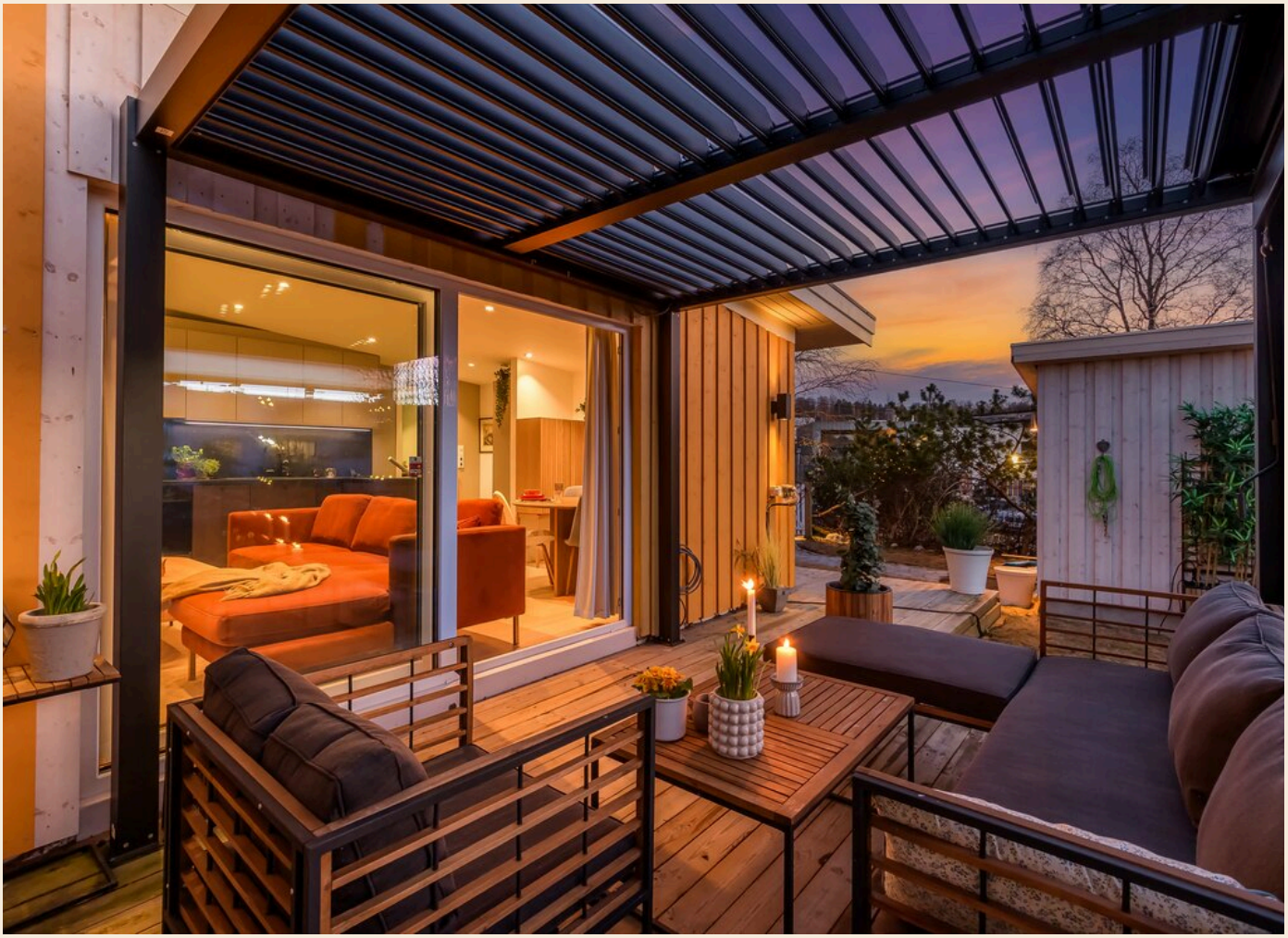



21
A
21A






21
A






21
A


21
A





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Neptunveien 21A

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.)	711 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	724 elever, 37 klasser	14 min 1.1 km
Disen skole (1-7 kl.)	515 elever, 31 klasser	5 min 2.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	705 elever, 41 klasser	4 min 0.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Nydalen videregående skole	960 elever	21 min 1.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	6 min 4.6 km

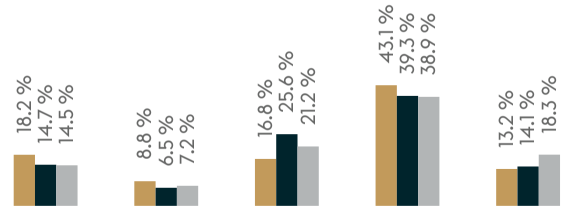
Offentlig transport

Grefsen stadion	Linje 11, 12	7 min 0.5 km
Grefsen stadion	Linje 11N, 12N, 25	7 min 0.5 km
Kjelsås stasjon	Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Nydalen	Linje 4, 5	22 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.4 km

Barnehager

Engebråten barnehage (1-5 år)	72 barn	1 min 0.1 km
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år...	54 barn	11 min 0.9 km
Stilla barnehage (1-5 år)	38 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjelsås	2 870	1 178
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Engebråten skole - idrettshall	4 min
Grefsen stadion	7 min
Avancia Xpress Kjelsås	11 min
Stadion Fysio/Treningssenter	10 min

«Polig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0348/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Neptunveien 21A, 0493 OSLO
Gnr 73, bnr 739, snr 23 i Oslo kommune

Selger
Jonny Grønnvik Gabrielsen

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)
269 655,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 719 655,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
142 970,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
144 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 864 005,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 877 005,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 27 kvm. Terrasse og balkongareal.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Boligen inneholder: Kjøkken, stue, bad/vaskerom, entré og soverom. I tillegg disponerer boligen en praktisk utvendig bod på totalt ca. 4 kvm.

Standard
Innvendige overflater:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.
Det er stedvis montert downlights.

Entré
Hyggelig og innbydende entré med praktisk garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Et funksjonelt og ryddig første møte med boligen.

Kjøkken
Moderne kjøkkeninnredning fra 2023 med stilrene overflater og god funksjonalitet. Kjøkkenet har laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, samt skylleplate mellom over- og underskap. Det er integrerte hvitevarer som

oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kombiskap og vinskap. Det er tilkoblet ventilator over koketopp.

Stue
Koselig og lys stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe, TV-løsning og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse på hele 27 kvm – perfekt for sosiale sammenkomster og avslapning utendørs.

Bad/vaskerom
Lekkert flislagt bad oppgradert i 2023 med gulvvarme som gir god komfort. Badet er utstyrt med moderne innredning bestående av servant med tilhørende skap, speil og belysning, samt dusjsone med dusj direkte på gulv. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og rommet har elektrisk styrt ventilasjon. (Det er ikke varmekabler i vaskeromsdelen.)

Soverom
Koselig og funksjonelt soverom med plass til dobbeltseng. Smarte, tilpassede oppbevaringsløsninger over seng og under vindu utnytter plassen godt og gir et ryddig uttrykk.

Modernisering og påkostninger
Tak, beslag, renner, nedløp og utvendig panel nytt årskiftet 22/23 i regi boligsameiet.
Bolig pusset opp i perioden mars/juni 2023, dette inkluderer nytt bad og kjøkken inkl. Alle leilighetens overflater. Likeledes er seksjonens vinduer, terrasse skyvedør og skyve innerdører nytt i samme periode.
Innvendige rør og rørskap til bad, vaskerom og kjøkken er fra mai/ juni 2023.
Alle innervegger er åpnet og ny isolasjon er utført med tilleggsisolasjon, og dobbel isolasjon/gips mot naboleiligheter.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skedsmo bygg as- april 2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skedsmo bygg as.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Bilder av smøremembran på gulv og vegg, dusjsone mangler.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Regi: Bolig sameiet, Ukjent omfang. Arbeider utført 2022/2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tg elektro as, se takstrapport

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? juni 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ladere i sameiet

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kommune har varslet kommende arbeider i området med vann og avløp

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Kjøkken flyttet ut til stue.

Feil og mangler
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Ved bruk av peisovn kreves det at ventilasjon og kjøkken vifte ikke benyttes samtidig grunnet naturlig trekk i pipe.
(undertrykk)
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Såle på grunn.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Oslo kommune ved vann og

avløpsetaten har varslet om redusert vanntrykk å kommende utbedringer i
vann og avløp for området.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport salg.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det er varslet om byggeplaner og utvidelse av skole. Det oppfordres til å sette seg i planer og fremdrift. Oslo Kommune.

26. Vet du om det er påbud/?heftelser/?krav/?manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Utebod tilhørende boligen godkjent/ bygges om for selgers regning og standard til ca. 4 m2 (5m2 utvendig)

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Husleie økning varslet 2025, ref: Engebråten bolig sameiet, Antatt til ca. +/- 5%

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen oljetank nedgravd på boligens disponible areal.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takpapp (ikke besiktig).

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2023
En fabrikk malt ytterdør med el- lås. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2023
Platting/ adkomst platting på ca. 27m2.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak
Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

1.etasje bad/vaskerom
Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak
Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Sluk, membran og tettesjikt
Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.
Konsekvens/tiltak
Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak
Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Andre innvendige forhold
Hems mangler nødvendig sikring mot fall. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko og krever strakstiltak for å oppfylle krav til helse og sikkerhet
Konsekvens/tiltak
Høy risiko for fallulykker, spesielt for barn.
Avvik fra krav til sikkerhet i byggteknisk forskrift (TEK17).
Monter rekkverk eller annen godkjent sikring i henhold til gjeldende forskrifter (minimumshøyde og utforming i

samsvar med TEK17).
Sørg for at løsningen er fagmessig utført og dokumentert.
Tiltaket bør utføres.
Kostnadsestimat: Under 20 000.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Ved salg og bortleie plikter sameier å melde dette skriftlig til styret. Sameier plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.
Alle eiendommer som selges/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 riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming gulvvarme på badet(ikke vaskeromsdel) og hele boligen unntatt soverom, fyring med ved.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 853,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto renter 1 447,91
Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto avdrag 1 455,75
Vedlikeholdfond - 10% av felleskostnadene avsettes til vedlikehold. 195,00
Felleskostnader 1 755,00

Sameiet har IN-ordning: fellesgjelden kan nedbetales. Da er felleskostnader på kun 1 950,- kr i måneden

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forsikringer, styrehonorar m.m.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 151 217,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 604 867,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
OpenNet.

Sameiet

Navn og orgnr.
Engebråten Boligsameie, orgnr. 971433809

Om sameiet
Sameiets navn er Engebråten boligsameie. Sameiet består av 19 bygninger med totalt 196 seksjoner av gnr. 73, bnr. 739 i Oslo.

Kun fysiske personer kan være medlemmer av sameiet.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 31.03.26

Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
Mulig rehab av fasadene i blokkene - ikke vedtatt. det jobbes med et nytt garasjeanlegg - ikke vedtatt

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.
Nei

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
Nei, ikke utover normal KPI justering

Har det vært observert skadedyr i sameiet tidligere?
Ja

Når skal årsmøte 2026 avholdes?
29.04

Disponerer sameiet parkeringsplasser til utleie?
Nei

Større vedlikehold og rehabilitering:
2022 Alle baderom i blokkene er ferdig rehabilitert
2021 Tak- og VVS-prosjekt
2015 Drenering bungalower
2012 Fasade Neptunveien 25
2012 Drenering av Hesteskoen 5
2012 Renovering av kloakkrør/spillvannsledninger
2010 Drenering av Sømveien 31 og Neptunveien 25
2010 Trepleie på hele sameiets område
2008 - 2010 Fasade og balkong for blokkene er rehabilitert. Hesteskoen 2, Hesteskoen 9 og Neptunveien 23 og er fordelt på seksjon 25-96.

Rehabiliteringen av lavblokkene mottok i 2010 en pris for best rehabilitering.

Garasjetomten:
I tråd med vedtak på årsmøtet ble det nedsatt en arbeidsgruppe som skal vurdere ny parkeringsløsning. Gruppen rapporterer til styret. Fra etablering av arbeidsgruppen i juni 2024 er følgende gjort: Gruppen har sett på ulike mulige løsninger for garasjetomten, hvor både forslag fra 2014 (Enerhaugen arkitekter) og 2023 (Blue Label Properties) og nye løsninger har blitt vurdert, blant annet med utgangspunkt i fysiske forutsetninger. Det har vært avholdt et par dialogmøter med kommunen, og sendt inn konkrete spørsmål om hvilke krav eller forutsetninger kommunen vil stille til en ny løsning. Det er sendt ut to spørreundersøkelser til sameiet for å kartlegge ønske/behov for garasjeplass/parkeringsplass, og hva man eventuelt er villig til å betale for en fremtidig garasjeplass. I februar 2025, ble det gjennomført et informasjonsmøte om prosessen og resultatene så langt. Et viktig innspill var at arbeidsgruppen må avklare det juridiske rundt bruksrett til garasjer. Arbeidsgruppen har i slutten av april hatt et oppstartmøte med ekstern jurist for å avklare juridiske problemstillinger omkring bruksrett og fremtidige garasjeløsninger.

Engebråten ungdomsskole/Ny reguleringsplan:
Plan- og bygningsetaten har fremmet et forslag om å bygge om Engebråten ungdomsskole for å erstatte brakker med permanente bygninger. I tillegg fremmet etaten forslag om at det skulle klargjøres for å kunne bygge en barneskole på samme område. En viktig del av forslaget var at Neptunveien (nedenfor Kapellveien) skulle gjøres om for å sikre en tryggere skolevei. En konsekvens var at alle parkeringsplasser i Neptunveien skulle fjernes. En liten arbeidsgruppe ble etablert høsten 2023 for å forsøke å gjøre om forslaget om å fjerne parkeringen. Spesielt Ylva og Morten Hafting i Hesteskoen 17 har jobbet utrettelig, og hatt mye dialog med politikere i både bydelen og byrådet – i tillegg til å få til mange gode medieoppslag. Ylva Hafting har laget forslag til høringsuttalelse til endring av reguleringsplan for Engebråten ungdomsskole, som styret brukte som sameiets høringsinnspill. Takket være dette er en ombygging av Neptunveien utsatt til fase to med barneskole. Parkeringsplassene på nordsiden av Neptunveien vil bli fjernet, men plassene på sørsiden (mot Engebråten) blir beholdt. Leder av byutviklingskomiteen har svart følgende på styrets henvendelse om hvorvidt det vil bli en ny barneskole på Engebråten eller ikke: «Utdanningsetaten på høring sitt forslag til skolebehovsplan. Den skal først behandles politisk i høst, og vedtas i desember. Det er en kompleks plan, der endringer ett sted kan få innvirkninger for andre prosjekter. Men, i utkastet fra etaten, så legges det opp til å etablere barneskole på Engebråten i stedet for ny barneskole på Frysja. Om det er det som blir den endelige løsningen og hva som er tidslinjen for det i så fall, er for tidlig å si noe om.»

Plan- og bygningsetaten fremmet et forslag om at Neptunveien skal opparbeides med fortau på begge sider når det skal bygges et nytt bygg, uavhengig av om dette er barneskole, flerbrukshall eller ungdomsskole. Vi mener planen ikke følger opp bystyrets vedtak om at opparbeiding av Neptunveien skal knyttes til ny barneskole. Styret har sendt inn en klage på reguleringsplanen for Engebråten ungdomsskole. Bymiljøetaten har fremmet et forslag om at Neptunveien må gjøres tryggere for myke trafikanter. Går forslaget gjennom vil parkeringsplassene langs sørsiden av Neptunveien bli langsgående, dvs. det vil ikke lenger være lov å parkere på tvers (som er praksis i dag). Blir dette en realitet vil antallet parkeringsplasser på

Neptunveiens sørside reduseres betraktelig. Skoleetaten har nå begynt arbeidet med å utvide/forbedre ungdomsskolen. Styret har opprettet en kanal for dialog med entreprenøren som har ansvaret for skole-prosjektet.

Boder:
Det til enhver tid sittende styret får jevnlig søknader om utvendige boder. Styret mener prinsipielt at den enkelte seksjon ikke har krav på lagringsplass utover det som enten er slått fast i vedtektene eller som følger med når seksjonen ble kjøpt. Praksis for hvorvidt søknader har blitt innvilget, og på hvilke grunner, varierer. Styret mener at det må etableres noen tydelige prinsipper for godkjenning av eventuelle boder på fellesskapets areal, for å skape forutsigbarhet og likebehandling. Det er viktig at vurdering av hver enkelt henvendelse ikke blir tilfeldig og at vurderingspraksis ikke varierer for mye fra styre til styre. En «joker» i sammenhengen er hvorvidt det vil være mulig/fornuftig å etablere lagringsplass i forbindelse med et nytt garasjeanlegg. Slik styret vurderer det er behovet størst for bungalowene. Vi ser på muligheten for å frigjøre areal i blokkene (i tråd med vedtektene), slik at bungalowene evt. kan få boder der. Styret har derfor fattet følgende vedtak: Det godkjennes ingen nye utvendige boder inntil det er avklart hvorvidt det vil bli rom for oppbevaring i en ny garasjeløsning. Utvendige boder som er godkjent av tidligere styrer får stå, dog under den forutsetning at de samsvarer med det som respektive styre har godkjent. Boder som ikke samsvarer med godkjenning fra styret må tilpasses til den godkjenning som er gitt av styret, for brukerens regning og risiko. Styret mener at det skal være realistisk å få på plass et gjennomarbeidet forslag til helhetlig bodløsning til behandling av årsmøtet i 2026.

Kjellerutbygging:
Styret får jevnlig forespørsler om bygging/utgraving av kjeller i rekkehusene. Styret ønsker å få en redegjørelse om hva det har å si for vanninnsig, stabilitet, drenering mm at flere kjellere i rekkehusene blir gravd ut. Vi vil i løpet av neste styreperiode be om en faglig vurdering av om det finnes en grense for hvor mange/dypt kjellere kan bli gravd ut.

El-kapasitet:
I forbindelse med oppgradering av boligene i sameiet, får vi ofte henvendelse om å akseptere utvidelse av kapasiteten på elektrisitet inn til den enkelte seksjon. Styret må bekrefte sin aksept på forespørsel fra Elvia for at kapasiteten kan økes. Det finnes ingen oversikt fra Elvia om hva totalkapasiteten er. På et gitt tidspunkt vil vi nå maksgrensen og kapasiteten på hovedkabelen inn til sameiet må økes. Styret jobber med å kartlegge hovedinntakene i hver bygning og anslagsvis hvor mye av denne kapasiteten som er benyttet p.t. Dette er et omfattende arbeid og det er flere usikre faktorer som gjør beregningen komplisert. Vi vil informere nærmere om dette når kartleggingen er utført.

Følgende ble vedtatt på årsmøtet 2025:

7. Endring av vedtktens §6
Forslag til vedtak:
Teksten (i kursiv) vedrørende reseksjonering i §6 i Vedtektene fjernes.

9. Utvidet mandat garasjegruppe
Forslag til vedtak:
Garasjegruppens mandat utvides med følgende: "I vurderingen av en ny garasjeløsning gis garasjegruppen mandat til å vurdere mulige lagringsløsninger på garasjetomten som en del av en løsning. Hovedoppgave er fortsatt å sikre fremtidig parkering, og eventuelle lagringsløsninger skal ikke gå på bekostning av å løse parkeringsbehovet.»

10. Midlertidig forbud mot boder eller andre større fysiske oppføringer på fellesarealer
Forslag til vedtak:
Det godkjennes ingen nye utvendige boder eller tilsvarende fysiske konstruksjoner på fellesareal inntil en helhetlig bodløsning blir vedtatt på et sameiermøte.

Vi oppfordrer alle interessenter å lese komplett innkalling, regnskap og protokoll til årsmøtet 2025 som er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 269 655,-pr. 30.03.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:OBOS-banken AS
Lånenr.:98208063332
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats:6,44%
Restsaldo:10 069 979,58
Innfrielsesdato:30.11.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året:12
Administrasjonsavtale:Ja

Bank:OBOS-banken AS
Lånenr.:98207969486
Lånetype:Annuitetslån
Rentesats:6,44%
Restsaldo :1 176 297,24
Innfrielsesdato:30.08.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året:12
Administrasjonsavtale:Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208073893
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats:6,44%
Restsaldo:22 651 055,80
Innfrielsesdato:30.11.2036
Type rente:Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale:Ja

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Seksjonseiere kan inngå avtale om individuell nedbetaling av gjelden to ganger pr år, ved låneforfall i mai og november (30.05 og 30.11).

Fellesformue
Kr 55 734,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 5 287 541,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 1 484 804,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt og interessenter bes sette seg inn i disse.
- Kun fysiske personer kan være eiere i sameiet.
- Ved salg og bortleie plikter sameier å melde dette skriftlig til styret. Sameier plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Bungalowene: Arealet går maksimalt 6 m ut fra vegg hele veien rundt og begrenses for øvrig av seksjonene.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men det krever særlig omtanke av eierne. Etterlatenskaper må fjernes fra området. Ved utendørs lufting av hund må særlig omtanke utvises.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 1763422

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 44 640 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Urban ro og grønne omgivelser – perfekt for unge, voksne og de som generelt ønsker rolig bomiljø.

Neptunveien 21A ligger i et rolig og svært populært boligområde på Kjelsås – kjent for sin trygge og grønne atmosfære, men med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Her får du det beste av to verdener: urbane kvaliteter med enkel tilgang til byen, og naturen rett utenfor døren.

Boligen passer perfekt for deg som ønsker å bo i rolige og grønne omgivelser, med egen hage og nærhet til byen. Området har et lavt støynivå både dag og natt. Det er kun 4 minutters gange til trikken, som tar deg til Grünerløkka på 14 minutter, og en fin 20-minutters spasertur langs Akerselva tar deg til Nydalen.

Med kun 3 minutter til nærmeste bussholdeplass og få minutters gange til trikk og tog, er det superenkelt å komme seg rundt. Du er på BI Nydalen på under 15 minutter med kollektiv – perfekt for studenter og ansatte! Går du av toget på Storo, har du alt fra treningssentre til shopping og kaféliv rett tilgjengelig.

Kjelsås har en sjelden kombinasjon av småhusidyll, kulturhistorie og natur. Du bor med kort vei til populære tur- og sykkelstier langs Akerselva, Maridalsvannet og Grefsenkollen – perfekt for helgeeventyr og hverdagspauser i det fri. Samtidig har du lokalbutikk, apotek, bakeri og caféer i nærområdet.

Dette er et stille og skjermet område, med grønne plener, lite trafikk og hyggelig nabolag. Et perfekt førstegangshjem for deg som ønsker et sted med ro, personlighet og praktisk beliggenhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.10.1962.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og det er etablert soverom der hvor kjøkkenet opprinnelig var plassert. Badet har også blitt utvidet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Saksnr
201709746
Saken gjelder
Frysjaveien 31. Oppføring av skole - Frysja skole.

Saksnr
201916401
Saken gjelder
Frysjaveien 29

Saksnr
201917652
Saken gjelder
Kjelsåsveien 160

Saksnr
202551730
Saken gjelder
Detaljregulering , Kjelsåsveien mellom Brekke og Stillatorvet

Byggesaker:
Ingen adresse - riving av enebolig og garasje
Saksnummer
202518784

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

301/73/739/23:
05.06.1959 - Dokumentnr: 6603 - Erklæring/avtale
ANG HOBBYROM
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1959 - Dokumentnr: 12964 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1959 - Dokumentnr: 13556 - Erklæring/avtale
ANG KJELLERROM
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1959 - Dokumentnr: 13557 - Erklæring/avtale
ANG KJELLERROM
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1959 - Dokumentnr: 15920 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1959 - Dokumentnr: 15921 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1960 - Dokumentnr: 852 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1960 - Dokumentnr: 1794 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1960 - Dokumentnr: 12512 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1960 - Dokumentnr: 15803 - Bestemmelse om bebyggelse
ANG GRUNNMUR
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1961 - Dokumentnr: 329 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1961 - Dokumentnr: 1907 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1961 - Dokumentnr: 7946 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1962 - Dokumentnr: 2283 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:757
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1972 - Dokumentnr: 1290 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 73 bnr 764
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1983 - Dokumentnr: 42120 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1985 - Dokumentnr: 59629 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1987 - Dokumentnr: 65092 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2021 - Dokumentnr: 1609976 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:757 Snr:4
Bestemmelse om bruksrett til kjellerareal
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:757 Snr:1
Fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:757 Snr:2
Fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:757 Snr:3
Fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:757 Snr:5
Til: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:757 Snr:4

30.12.1983 - Dokumentnr: 42120 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 946/234247
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 196 SEKSJONER

30.09.2022 - Dokumentnr: 1097432 - Reseksjonering
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 946/234787
Deler av fellesareal overføres til seksjonen
Endring av sameiebrøk
Endring av tegninger

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Noen bilder er digitalt bearbeidet og/eller AI-generert, og kan inneholde elementer som ikke finnes i virkeligheten (herunder beplantning, møblering og detaljer). Bildene er kun ment som illustrasjoner av mulig uttrykk/stemning. Interessenter oppfordres til å besiktige eiendommen for korrekt inntrykk

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved

manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter

avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 696,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 9 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 159 716,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. april 2026

Megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Neptunveien 21 A, 0493 OSLO
OSLO kommune
gnr. 73, bnr. 739, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 28.11.2025 **Rapportdato:** 01.12.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3315 **Referansenummer:** LO5140

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod på terrasse

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takpapp (ikke besiktig).
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.
Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2023

En fabrikk malt ytterdør med el- lås. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2023

Platting/ adkomst platting på ca. 27m2, det er tilgang til en utv bod plassert på platting som er ca 2m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er stedvis montert downlights.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,2cm fall, Nedsenket dusjsone. Det er målt 0,5cm fall fra dør ved kjøkken til sluk på vaskeromsdel.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og vinskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Beskrivelse av eiendommen

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i vaskerom/bad og er på 190 liter og produksjonsår 2023.

Elektrisk oppvarming gulvvarme på badet(ikke vaskeromsdel) og hele boligen unntatt soverom, fyring med ved..
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

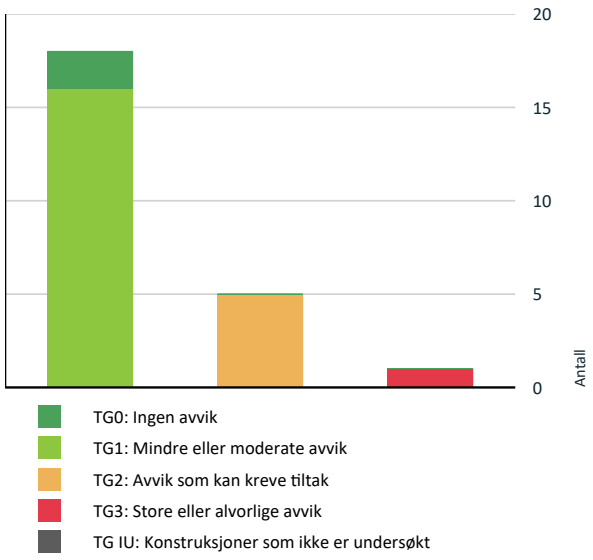
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

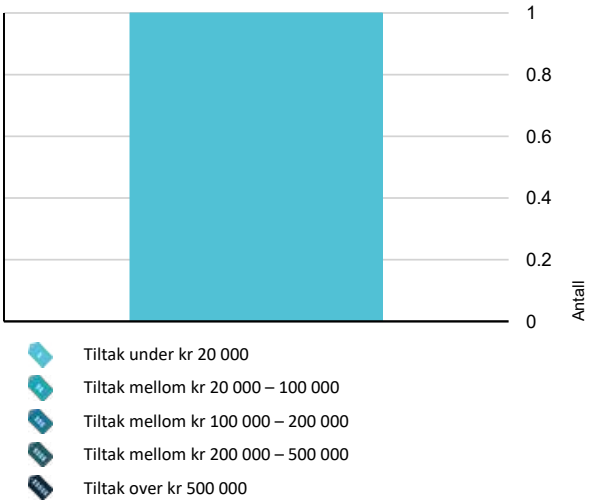
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takpapp (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2023

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

En fabrikk malt ytterdør med el- lås. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting/ adkomst platting på ca. 27m2, det er tilgang til en utv bod plassert på platting som er ca 2m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.

Tilstandsrapport

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er stedvis montert downlights.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen/kjøkken.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er i nabo leilighet iflg kunde.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Alder på pipe
Konsekvens:
Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:
Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

TG 1 Innvendige trapper

Hems trapp.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

TG 3 Andre innvendige forhold

Hems

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hems mangler nødvendig sikring mot fall. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko og krever strakstiltak for å oppfylle krav til helse og sikkerhet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Høy risiko for fallulykker, spesielt for barn.
Avvik fra krav til sikkerhet i byggteknisk forskrift (TEK17).

Tiltak:
Monter rekkverk eller annen godkjent sikring i henhold til gjeldende forskrifter (minimumshøyde og utforming i samsvar med TEK17).
Sørg for at løsningen er fagmessig utført og dokumentert.
Tiltaket bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,2cm fall, Nedsenket dusjsone. Det er målt 0,5cm fall fra dør ved kjøkken til sluk på vaskeromsdel.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:
Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,2cm fall, Nedsenket dusjsone. Det er målt 0,5cm fall fra dør ved kjøkken til sluk på vaskeromsdel.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskeromsdel. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og vinskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Konsekvens:
Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:
Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

TG 1 **Avløpsrør**

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og samt mekanisk med varmegjenvinning . Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i vaskerom/bad og er på 190 liter og produksjonsår 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming gulvvarme på badet(ikke vaskeromsdel) og hele boligen unntatt soverom, fyring med ved..
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 Komplett nytt anlegg mai 2023, gjelder ikke inntakskabel

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   T-Elektro AS

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Anlegget er oppgradert med Eva smarthus, systemet veksler mellom kurser og forbruk. Ingen utslag på sikringer.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; T-Elektro AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	41	2		43	27
SUM	**41**	**2**			**27**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken/stue, bad/vaskerom, entré, soverom	Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	41	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Jonny Gabrielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	73	739	0	23	44640.6 m²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse
Neptunveien 21 A

Hjemmelshaver
Gabrielsen Jonny Grønnvik

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
946 / 234787

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 44 640,60 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Tak, beslag, renner, nedløp og utvendig panel nytt årskiftet 22/23 i regi boligsameiet.
Bolig pusset opp i perioden mars/juni 2023, dette inkluderer nytt bad og kjøkken inkl. Alle leilighetens overflater. Likeledes er seksjonens vinduer, terrasse skyvedør og skyve innerdører nytt i samme periode. Innvendige rør og rørskap til bad, vaskerom og kjøkken er fra mai/ juni 2023
Alle innervegger er åpnet og ny isolasjon er utført med tilleggsisolasjon, og dobbel isolasjon/gips mot naboleiligheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	29.11.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	25.11.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring	09.07.2023	T-Elektro AS	Fremvist		Nei
Eier	28.11.2025	Under befaring	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LO5140

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jonny Grønnvik Gabrielsen	9578-5997-4-23867	2026-03-30 09:53:05

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0348/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Neptunveien 21A, 0493 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Jonny Grønnvik Gabrielsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sameiet
Forsikret i: Obos

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skedsmo bygg as- april 2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skedsmo bygg as

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Bilder av smøremembran på gulv og vegg, dusjsone mangler.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Regi: Bolig sameiet, Ukjent omfang. Arbeider utført 2022/2023

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tg elektro as, se takstrapport

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? juni 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ladere i sameiet

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kommune har varslet kommende arbeider i området med vann og avløp

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkken flyttet ut til stue

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Ved bruk av peisovn kreves det at ventilasjon og kjøkken vifte ikke benyttes samtidig grunnet naturlig trekk i pipe. (undertrykk)

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Såle på grunn.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Oslo kommune ved vann og avløpsetaten har varslet om redusert vanntrykk å kommende utbedringer i vann og avløp for området.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport salg

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det er varslet om byggeplaner og utvidelse av skole. Det oppfordres til å sette seg i planer og fremdrift. Oslo Kommune.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Utebod tilhørende boligen godkjent/ bygges om for selgers regning og standard til ca. 4 m2 (5m2 utvendig)

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Husleie økning varslet 2025, ref: Engebråten bolig sameiet, Antatt til ca. +/- 5%

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank nedgravd på boligens disponible areal.

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0348/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jonny Grønnvik Gabrielsen	**2026-03-30**

Identifikasjon

Jonny Grønnvik Gabrielsen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Viktoria Furulund Swedhs
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: V.swedhs@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0348/25 . Vår ref.: 5934-1-023 Dato: 30.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Engebråten Boligsameie
Organisasjonsnr:	971433809
Seksjonseier:	Gabrielsen, Jonny
Medeier:	
Leilighetsnummer:	023
Adresse:	Neptunveien 21 A, 0493 OSLO
Seksjonsnummer:	23
Gnr.	73
Bnr.	739

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1763422.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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.

Bruksrett til garasjer følger leiligheten ved salg. Jfr sameiets vedtekter ¤10. Eget garasjeregnskap. Ett av sameiets felleslån i OBOS- banken (lån nr 9820.79.69486) gjelder fasade/balkongprosjektet for Hesteskoen 2, Hesteskoen 9 og Neptunveien 23 og er fordelt på seksjon 25-96. Seksjonseiere kan inngå avtale om individuell nedbetaling av gjelden to ganger pr år, ved låneforfall i mai og november (30.05 og 30.11). Ta konktakt med OBOS senest e□n måned før låneforfall. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader. Sameiet har flere lån. Alle lån er ikke fordelt på alle seksjonene. Kreves inn akonto-beløp for v.vann for adr.: Hesteskoen 2 og 9, samt Neptunev. 23. Avregnes én gang årlig av ISTA AS. Kontakt ved eierskifte: firmapost@ista.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208063332
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	10 069 979,58
Innfrielsesdato:	30.11.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207969486
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%

Restsaldo	1 176 297,24
Innfrielsesdato:	30.08.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208073893
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	22 651 055,80
Innfrielsesdato:	30.11.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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: 4 853,66,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto renter	1 447,91	
Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto avdrag	1 455,75	
Vedlikeholdfond - 10% av felleskostnadene avsettes til vedlikehold.	195,00	
Felleskostnader	1 755,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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:	1 945,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 160,-
Annen formue:	55 734,-
Gjeld:	274 083,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208063332
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207969486
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208073893
Restsaldo:	269 655,97
Kapitalkostnader:	2 522,37
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 269 655,97,-, 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 Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Raymond Strand Abrahamsen, e-post: engebraten@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5934
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
13. mai 2025 kl. 18:00, Engebråten skole - Festsalen A32.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtktens §6
8. Felles uteområde.
9. Utvidet mandat garasjegruppe
10. Midlertidig forbud mot boder eller andre større fysiske oppføringer på fellesarealer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår representanten fra OBOS Eiendomsforvaltning som 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

Representanten fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Regnskapet er sendt for revisjon. Revisors beretning vil være tilgjengelig på på vibbo i etterkant av årsmøtet.

Styrets innstilling

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Vi opplever betydelige økninger i en del av sameiets faste utgifter, slik som kommunale avgifter og forsikringer av alle bygninger. I 2024 økte disse med ca 500.000,-, og de fortsetter å øke i 2025 med ca 400.000,-. Kostnader til vaktmester, gressklipping og snørydding øker også.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på xxxxx.

Kommentarer til enkeltposter:

Driftsinntekter og kostnader garasjer

I regnskapet er garasjene ført som et eget regnskap (jamfør note 10). Hvordan regnskapet har dette har blitt ført har variert over tid, noe som gjør både regnskapet uoversiktlig og vanskelig å sammenligne over år.

I regnskapet for 2024 har OBOS valgt å føre akkumulerte inntekter frem til 2023 (2 032 686), og inntekter for 2024 (244 800). Inntektene er den leien som de som har bruksrett betaler hvert år.

Tilsvarende har OBOS ført opp akkumulerte utgifter frem til 2023, og utgifter i 2024. Utgiftene er sjablongtall, dvs. ikke reelle utgifter men tall som har blitt bestemt på et gitt tidspunkt.

Måten OBOS har fått opp inntekter og utgifter er regnskapteknisk riktig, men det gir ikke et riktig bilde av hverken inntekter eller kostnader for garasjene. Det påtroppende styret bør gå gjennom regnskapet og etablere et nytt system for hvordan regnskapet skal føres, og presentere dette på årsmøtet i 2026.

Måten regnskapet for garasjene settes opp for 2024 gjør at det ser ut til at vi samlet sett har et bedre resultat enn budsjettert.

Innkrevde felleskostnader

Denne posten består dels av felleskostnader som dekker driften av sameiet, dels felleskostnader som dekker de lån sameiet har i fellesskap.

I budsjettet for 2024 er forventede inntekter satt til 13 070 000, mens regnskapet viser at vi har fått inn 10 664 737. Regnskapet viser altså at vi har ca 2,4 millioner mindre i innkrevde felleskostnader enn budsjettert.

Det er to hovedårsaker til dette avviket:

I budsjettoppsettet for 2024 foreslo OBOS å øke fellesutgiftene med 10%, for å dekke inn økte kostnader for driften av sameiet. Dette ble ikke tatt til følge av styret. Likevel ble den foreslåtte økningen lagt inn i budsjettet. I regnskapet ser det derfor ut som vi har fått inn i underkant av 500 000 kroner for lite i fellesutgifter. I realiteten har vi fått inn fellesutgifter slik som forutsatt av styret. Det er budsjettet for 2024 som ikke ble oppdatert av OBOS.

Tilsvarende så var det i budsjettet satt opp innbetaling for lån på ca 7,2 millioner. Fordi mange i løpet av 2024 valgte å nedbetale IN-lån så ble de innkrevde felleskostnadene knyttet til lån redusert med til sammen 1,7 millioner sammenlignet med budsjett.

Disse to forholdene forklarer til sammen ca 2,2 millioner av avviket mellom budsjett og regnskap.

I tillegg er de faktiske leieinntektene for garasjene (244 800) med i grunnlaget for budsjettet for felleskostnader, men ikke i regnskapet (de er istedenfor plassert i garasjeregnskapet, som redegjort for i punkt 1).

I sum tilsvarer dette avviket mellom budsjetterte og faktiske innkrevde felleskostnader i 2024.

Ladeinntekter EL-bil

Inntektene i regnskapet er i realiteten en dekning av utgifter til drift av ladestasjonene, slik at sameiet som helhet ikke betaler for (eller tjener penger på) ladeinfrastruktur og lading. Inntektsposten skal se opp mot utgiftsposten «Ladekostnader EL-bil». Differansen dekker blant annet utskiftning av ladestolper.

Driftskostnader

Under punktet «Drift og vedlikehold» har sameiet brukt 1 124 033 mens budsjettet var på 465 000. Den viktigste forklaringen merforbruket er at budsjettet er lagt opp etter forventede fellestiltak for sameiet, mens regnskapet i tillegg inkluderer tiltak gjort på hver enkelt bygning (feks skifte av ytterdører i en rekke), som dekkes over hver bygnings vedlikeholdsfond.

Utgifter til fellestiltak for sameiet er i 2024 på ca 250 000 (i budsjettet var det satt av 465 000), øvrige kostnader for drift og vedlikehold i 2024 er altså knyttet til den enkelte bygning (og dekket av respektive bygnings vedlikeholdsfond).

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 13 366 011,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Felleskostnader

Utgiftene i 2025 vil være høyere enn det vi får inn via dagens nivå på den delen av fellesutgiftene som går til driften av sameiet. Skulle budsjettet for 2025 gått i balanse, måtte vi øke den delen av fellesutgiftene som går til å drifte sameiet med 20%. Mange har fått en betydelig økning av sine kostnader i 2023/2024 som følge av de store vedlikeholdsprosjektene. Styrets vurdering er at en økning på 20% av fellesutgiftene som går til driften av sameiet blir for stor til å ta over ett år. Styret har derfor besluttet å øke fellesavgiftene med 10% fra og med 1 januar 2025. Vi varsler at det kan bli aktuelt å øke fellesutgiftene med ytterligere 10% også i 2026. Vi legger opp til å dekke resterende underskudd med oppsparte midler. Vi holder samtidig på å gå gjennom de ulike avtaler som sameiet har, for å se om det er mulig å få til billigere avtaler med våre leverandører, alternativt bytte leverandører. Dersom den varslede reduksjonen i mva på renovasjonstjenester går gjennom, vil det også bidra positivt. Vi vil derfor gjøre vårt beste for at underskuddet i 2025 bli så lite som mulig, og at behovet for økning av fellesutgiftene i 2026 blir lavere enn 10%.

I arbeidet med å sette opp et budsjett for 2025 har styret brukt mye tid på å kvalitetssikre tall. Vi mener at budsjettet for 2025 speiler driften i sameiet på en god måte.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126.000,-.

Styreleder godtgjøres etter egen avtale med kr. 224.105,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 126.000,-.

Vedlegg

2. Avtale mellom Engebråten Boligsameie og Raymond Abrahamsen.pdf

Sak 7

Endring av vedtktens §6

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Reseksjoneringen av tilfluktsrommene som beskrevet i §6, er gjennomført og ordlyden bør fjernes.

Den som til enhver tid eier seksjon nr. 107 (Hesteskoen 4), seksjon nr. 133 og 134 (Hesteskoen 6) seksjon nr.142 (Hesteskoen 8), seksjon nr 143 (Hesteskoen 10) og seksjon nr. 160 (Hesteskoen 12), samt seksjon 124 (Sømveien 31) og som har fått tidligere tilfluktsrom tillagt sin seksjon ved sameiemøtets vedtak 29. april 2014:

- er solidarisk ansvarlig for kostnadene ved felles reseksjonering. Skjer seksjoneringen etappevis, betaler seksjonseier egen reseksjonering og fritas for kostnader ved de øvrige seksjoneringene. Seksjonseier som selger sin seksjon før reseksjoneringen er gjennomført, plikter å varsle ny eier skriftlig om denne kostnaden.

- er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til eventuell omgjøring av arealet til boligareal, herunder alle kostnader knyttet til ev. drenering, samt ventilasjons- og fuktproblematikk m.v..”

Forslag til vedtak
Teksten (i kursiv) vedrørende reseksjonering i §6 i Vedtektene fjernes.

Sak 8

Felles uteområde.

Forslag fremmet av:
Ingrid Nyborg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har tidligere framstått som velfrisert med fine grøntarealer som jevnlig ble klippet. Beplantningsgruppa har hatt diverse forslag som f.eks. å etablere blomstereng, ta ned friske trær og plante nye. Etter dette har kommet i gang har blant annet plenen nedenfor N25 fremstått ufrisert og et yndet sted for hunder å gjøre fra seg. Dette har særlig ergret oss som bor i umiddelbar nærhet.

Videre har trær blitt plantet der det skal lagres snø om vinteren.

Forslag:

Beplantningsgruppa opphører, og beboere tar selv ansvar for sine nærområder.

Gresset klippes oftere og over hele området.

Trær som skaper trivsel bevares (som lønnetreet mellom N25 og N23)

Styrets innstilling

Styret mener beplantningsgruppen gjør en god jobb med å ha det overordnet ansvaret for grønntstellet i sameiet og ber om at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Beplantningsgruppa opphører, og beboere tar selv ansvar for sine nærområder.

Sak 9

Utvidet mandat garasjegruppe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjegruppas mandat er å se på mulige fremtidige garasjeløsninger (mandatet ligger vedlagt). Vi har fått innspill fra beboere (både i undersøkelse til alle beboere og på informasjonsmøtet i februar) om at garasjegruppa i tillegg bør se på lagringsmuligheter.

Gruppa har drøftet saken, og ser behovet. Vi mener fortsatt at vår primære oppgave er å løse parkeringsbehovet, men foreslår å utvide mandatet med følgende:

"I vurderingen av en ny garasjeløsning gis garasjegruppen mandat til å vurdere mulige lagringsløsninger på garasjetomten som en del av en løsning. Hovedoppgave er fortsatt å sikre fremtidig parkering, og eventuelle lagringsløsninger skal ikke gå på bekostning av å løse parkeringsbehovet."

Forslag til vedtak

Garasjegruppens mandat utvides med følgende: "I vurderingen av en ny garasjeløsning gis garasjegruppen mandat til å vurdere mulige lagringsløsninger på garasjetomten som en del av en løsning. Hovedoppgave er fortsatt å sikre fremtidig parkering, og eventuelle lagringsløsninger skal ikke gå på bekostning av å løse parkeringsbehovet.»

Vedlegg

3. Mandat arbeidsgruppe garasje.pdf

Sak 10

Midlertidig forbud mot boder eller andre større fysiske oppføringer på fellesarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret får med jevne mellomrom søknader om å sette opp utvendige boder, sykkelskur og lignende på fellearealer som disponeres av enkeltseksjoner. Praksis for hvorvidt søknader har blitt innvilget, og på hvilke grunner, varierer. Styret mener at det må etableres noen tydelige prinsipper for godkjenning av eventuelle boder på fellesskapets areal, for å skape forutsigbarhet og likebehandling. Det er viktig at vurdering av hver enkelt henvendelse ikke blir tilfeldig og at vurderingspraksis ikke varierer for mye fra styre til styre.

I utgangspunktet har styret ikke noe ønske om å begrense beboernes mulighet til å bruke fellesareal man har disposisjonsrett over, men vi mener at det er et poeng med likebehandling av beboere når det gjelder bruk av fellesarealer.

Et vesentlig poeng er at det begrenset hvor mye av sameiets areal som kan være bebygd. Akkurat hvor denne grensen går kan ikke kommunen svare på, inntil sameiet eventuelt sender en samlet søknad som gjelder hele sameiets areal.

En «joker» i sammenhengen er hvorvidt det vil være mulig/fornuftig å etablere lagringsplass i forbindelse med et nytt garasjeanlegg. Dersom det blir mulig å kombinere garasjeanlegg med lagring kan det løse noe/mye av behovet for lagring.

Etter å ha drøftet saken på flere styremøter fattet styret følgende vedtak (styremøte 13. februar 2025):

1. Det godkjennes ingen nye utvendige boder inntil det er avklart hvorvidt det vil bli rom for oppbevaring i en ny garasjeløsning.
2. Utvendige boder som er godkjent av tidligere styrer får stå, dog under den forutsetning at de samsvarer med det som respektive styre har godkjent. Boder som ikke samsvarer med godkjenning fra styret må tilpasses til den godkjenning som er gitt av styret, for brukerens regning og risiko.

Styret mener at det skal være realistisk å få på plass et gjennomarbeidet forslag til helhetlig bodløsning til behandling av årsmøtet i 2026. Styret anbefaler at årsmøtet fatter et tydelig vedtak om at ingen nye boder (eller tilsvarende konstruksjoner) blir tillatt oppført før en ny samlet bodløsning er på plass.

Forslag til vedtak

Det godkjennes ingen nye utvendige boder eller tilsvarende fysiske konstruksjoner på fellesareal inntil en helhetlig bodløsning blir vedtatt på et sameiermøte.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Raymond Strand Abrahamsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på møtet
- Velges på møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges på årsmøtet
- Vidar Aarum-Ulvås

Styrets årsrapport

Styret avholdt konstituerende styremøte den 14. mai 2024 og har i løpet av perioden hatt 9 styremøter. Styret har bestått av Raymond Strand Abrahamsen (styreleder) - Vidar Aarum-Ulvås (styremedlem) - Lasse Jalling (styremedlem) - Lise Cathrine Solbakken (styremedlem) - Øyvind Sandvik (varamedlem) - Fredrik Støbakk (varamedlem).

Lise Cathrine Solbakken flyttet i desember og Fredrik Støbakk overtok som fast deltager i styret fra januar.

Saker styret har jobbet med i perioden.

Budsjett og regnskap:

OBOS skiftet regnskapssystem i løpet av høsten 2024. Det medførte at budsjettall for både 2024 og 2025 endret seg kontinuerlig. Det har vært svært tidskrevende og komplisert å følge med på regnskapet for 2024 når grunnlagstallene har endret seg. Styret oppdaget videre at budsjettet ikke var satt opp med riktige tall. Den største utfordringen er imidlertid knyttet til lånekostnader. I budsjettet for 2024 ble dette tallet satt til 884.000 mens det faktiske tallet var flere ganger høyere, dvs. budsjettet stemte ikke med det som var de faktiske tallene for 2024. Styret understreker at OBOS ikke har krevd inn feil beløp fra den enkelte seksjonen, men at det har vært mye forvirring og uklarhet rundt budsjett- og regnskapstall. Vi viser ellers til kommentarer og noter under budsjett og regnskap.

Forretningsfører:

Styret har startet arbeidet med å se på alternative tilbydere på forretningsførsel, da vi mener at dagens leverandør OBOS ikke fungerer optimalt. Flere tilbydere vil bli vurdert. En beslutning om eventuelt skifte av forretningsfører vil bli tatt av det påtroppende styret.

Garasjetomten:

I tråd med vedtak på årsmøtet ble det nedsatt en arbeidsgruppe som skal vurdere ny parkeringsløsning. Gruppen består av Lasse Jalling (styremedlem), Lise Solbakken (styremedlem, frem til desember 2024), Morten Lundstein, Siri Danielsen, Fredrik Weidemann, Kristian Brende, Fredrik Støbakk (styremedlem fra januar 2025) og Eivind Solbakken. Gruppen rapporterer til styret.

Fra etablering av arbeidsgruppen i juni 2024 er følgende gjort:

Gruppen har sett på ulike mulige løsninger for garasjetomten, hvor både forslag fra 2014 (Enerhaugen arkitekter) og 2023 (Blue Label Properties) og nye løsninger har blitt vurdert, blant annet med utgangspunkt i fysiske forutsetninger.

Det har vært avholdt et par dialogmøter med kommunen, og sendt inn konkrete spørsmål om hvilke krav eller forutsetninger kommunen vil stille til en ny løsning.

Det er sendt ut to spørreundersøkelser til sameiet for å kartlegge ønske/behov for garasjeplass/parkeringsplass, og hva man eventuelt er villig til å betale for en fremtidig garasjeplass.

I februar 2025, ble det gjennomført et informasjonsmøte om prosessen og resultatene så langt. Et viktig innspill var at arbeidsgruppen må avklare det juridiske rundt bruksrett til garasjer.

Arbeidsgruppen har i slutten av april hatt et oppstartmøte med ekstern jurist for å avklare juridiske problemstillinger omkring bruksrett og fremtidige garasjeløsninger.

Det vises for øvrig til informasjon på Vibbo under temaet «Garasje».

Engebråten ungdomsskole/Ny reguleringsplan:

Plan- og bygningsetaten har fremmet et forslag om å bygge om Engebråten ungdomsskole for å erstatte brakker med permanente bygninger. I tillegg fremmet etaten forslag om at det skulle klargjøres for å kunne bygge en barneskole på samme område. En viktig del av forslaget var at Neptunveien (nedenfor Kapellveien) skulle gjøres om for å sikre en tryggere skolevei. En konsekvens var at alle parkeringsplasser i Neptunveien skulle fjernes.

En liten arbeidsgruppe ble etablert høsten 2023 for å forsøke å gjøre om forslaget om å fjerne parkeringen. Spesielt Ylva og Morten Hafting i Hesteskoen 17 har jobbet utrettelig, og hatt mye dialog med politikere i både bydelen og byrådet – i tillegg til å få til mange gode medieoppslag.

Ylva Hafting har laget forslag til høringsuttalelse til endring av reguleringsplan for Engebråten ungdomsskole, som styret brukte som sameiets høringsinnspill. Takket være dette er en ombygging av Neptunveien utsatt til fase to med barneskole. Parkeringsplassene på nordsiden av Neptunveien vil bli fjernet, men plassene på sørsiden (mot Engebråten) blir beholdt.

Leder av byutviklingskomiteen har svart følgende på styrets henvendelse om hvorvidt det vil bli en ny barneskole på Engebråten eller ikke:

«Utdanningsetaten på høring sitt forslag til skolebehovsplan. Den skal først behandles politisk i høst, og vedtas i desember. Det er en kompleks plan, der endringer ett sted kan få innvirkninger for andre prosjekter. Men, i utkastet fra etaten, så legges det opp til å etablere barneskole på Engebråten i stedet for ny barneskole på Frysja. Om det er det som blir den endelige løsningen og hva som er tidslinjen for det i så fall, er for tidlig å si noe om.»

Plan- og bygningsetaten fremmet et forslag om at Neptunveien skal opparbeides med fortau på begge sider når det skal bygges et nytt bygg, uavhengig av om dette er barneskole, flerbrukshall eller ungdomsskole. Vi mener planen ikke følger opp bystyrets vedtak om at opparbeiding av Neptunveien skal knyttes til ny barneskole. Styret har sendt inn en klage på reguleringsplanen for Engebråten ungdomsskole.

Bymiljøetaten har fremmet et forslag om at Neptunveien må gjøres tryggere for myke trafikanter. Går forslaget gjennom vil parkeringsplassene langs sørsiden av Neptunveien bli langsgående, dvs. det vil ikke lenger være lov å parkere på tvers (som er praksis i dag). Blir dette en realitet vil antallet parkeringsplasser på Neptunveiens sørside reduseres betraktelig.

Skoleetaten har nå begynt arbeidet med å utvide/forbedre ungdomsskolen. Styret har opprettet en kanal for dialog med entreprenøren som har ansvaret for skole-prosjektet.

Grøntområder/Beplantningsgruppa:

Beplantingsgruppen hadde i 2024 en befaring i sameiet sammen med en arborist (trebeskjærer), og fikk anbefalinger om hvilke trær som bør beskjæres eller eventuelt fjernes. Innspill fra beboere og naboer var en del av vurderingen. Det ble gjort et betydelig arbeid før og etter sommeren 2024. Lise og Tor Eirik Ellingsen deltok på befaringen på vegne av beplantningsgruppen.

Styret får jevnlig henvendelser om felling og planting av trær. Vi forholder oss til forslaget fra arborist og anbefalinger fra beplantningsgruppen.

Beplantingsgruppen testet i 2024 ut hvordan vi kan bidra til biologisk mangfold. Gressplenen nedenfor Hesteskoen 25 ble valgt ut som «prøveområde». Beboere i Hesteskoen 25 blir tatt med på råd om dette skal gjentas i 2025.

Lekeplassen:

Lekeplassen (mellom Hesteskoen 4 og 23) ble kontrollert i begynnelsen av juni 2024. Utstyret fikk flere kritiske merknader, hvorav et par var definert for å kunne «medføre fare for barnets liv». Styret har gått over lekeplassen sammen med vaktmester. Sklien (som var et slikt farlig punkt) ble demontert. Beboere fra blant annet Hesteskoen 25 har sagt seg villige til å bygge et nytt fundament til sklien, som en del av dugnaden i mai.

Styret vurderer det som en god løsning, som også sparer sameiet for betydelige kostnader (en helt ny sklie vil koste i størrelsesorden 30 000).

De fleste punktene som ble identifisert som mulige farlige punkter er nå utbedret. Styret vurderer at klatrestativet (som var definert som et farlig punkt) ikke må fjernes eller justeres fordi det ikke er beregnet på små barn.

Styret gjør oppmerksom på at små barn uansett må være under oppsyn av foresatte når man benytter lekeplassen.

Boder:

Det til enhver tid sittende styret får jevnlig søknader om utvendige boder. Styret mener prinsipielt at den enkelte seksjon ikke har krav på lagringsplass utover det som enten er slått fast i vedtektene eller som følger med når seksjonen ble kjøpt.

Praksis for hvorvidt søknader har blitt innvilget, og på hvilke grunner, varierer. Styret mener at det må etableres noen tydelige prinsipper for godkjenning av eventuelle boder på fellesskapets areal, for å skape forutsigbarhet og likebehandling. Det er viktig at vurdering av hver enkelt henvendelse ikke blir tilfeldig og at vurderingspraksis ikke varierer for mye fra styre til styre.

En «joker» i sammenhengen er hvorvidt det vil være mulig/fornuftig å etablere lagringsplass i forbindelse med et nytt garasjeanlegg.

Slik styret vurderer det er behovet størst for bungalowene. Vi ser på muligheten for å frigjøre areal i blokkene (i tråd med vedtektene), slik at bungalowene evt. kan få boder der

Styret har derfor fattet følgende vedtak:

Det godkjennes ingen nye utvendige boder inntil det er avklart hvorvidt det vil bli rom for oppbevaring i en ny garasjeløsning.

Utvendige boder som er godkjent av tidligere styrer får stå, dog under den forutsetning at de samsvarer med det som respektive styre har godkjent. Boder som ikke samsvarer med godkjenning fra styret må tilpasses til den godkjenning som er gitt av styret, for brukerens regning og risiko.

Styret mener at det skal være realistisk å få på plass et gjennomarbeidet forslag til helhetlig bodløsning til behandling av årsmøtet i 2026.

Drift:

Styret jobber fortsatt med å finne en løsning på plassering av søppelkasse til H7, som står på en uegnet plass mot vår eiendom.

Vi har fått et par henvendelser med forslag om å kjøpe inn en snøfreser til sameiet. Styret har bevilget penger for innkjøp av snøfreser.

Det ble avholdt vårdugnad i 2024 og vårdugnaden i 2025 blir mandag 5. mai.

Det ble konstatert en lekkasje langs med en pipe på Hesteskoen 2. Denne er nå utbedret. Det ble samtidig gjort en befaring på alle blokkene, og det er behov for å skifte pipehatter på alle takene i løpet av noen år. Det er viktig at bygningskontaktene følger opp dette.

I år, som i fjor, har styret gitt et bidrag til dugnadsgjengen som har laget skøytebane nede på lekeplassen. Dersom du vil bidra til neste sesong, kan du ta kontakt med Kristian Brende i Hesteskoen 25P.

Styret har blåst liv i en gammel informasjonskanal, og publiserer (med ujevne mellomrom) igjen EBS-nytt. Vibbo er fortsatt styrets primære kommunikasjonskanal ut til beboerne.

Bredbånd:

Som en del av styrets arbeid med å forsøke redusere kostnader innhentet vi tilbud fra henholdsvis Telia, Telenor og ConnectGlobal. Styreleder gikk samtidig i dialog med OpenNett, både på pris og leveringskvalitet. Den dialogen resulterte i at OpenNett halverte prisen til sameiet (en årlig besparelse på ca 330 000).

Kjellerutbygging:

Styret får jevnlig forespørsler om bygging/utgraving av kjeller i rekkehusene. Styret ønsker å få en redegjørelse om hva det har å si for vanninnsig, stabilitet, drenering mm at flere kjellere i rekkehusene blir gravd ut. Vi vil i løpet av neste styreperiode be om en faglig vurdering av om det finnes en grense for hvor mange/dypt kjellere kan bli gravd ut.

El-kapasitet:

I forbindelse med oppgradering av boligene i sameiet, får vi ofte henvendelse om å akseptere utvidelse av kapasiteten på elektrisitet inn til den enkelte seksjon. Styret må bekrefte sin aksept på forespørsel fra Elvia for at kapasiteten kan økes. Det finnes ingen oversikt fra Elvia om hva totalkapasiteten er. På et gitt tidspunkt vil vi nå maksgrensen og kapasiteten på hovedkabelen inn til sameiet må økes. Styret jobber med å kartlegge hovedinntakene i hver bygning og anslagsvis hvor mye av denne kapasiteten som er benyttet p.t. Dette er et omfattende arbeid og det er flere usikre faktorer som gjør beregningen komplisert. Vi vil informere nærmere om dette når kartleggingen er utført.

El-bil lading:

Det har vært gjentatte tilfeller hvor ladekabler har enten sittet fast i ladeboksen, eller har smeltet. Det er vurdert ulike løsninger på problemet. Styret i samarbeid med ladeansvarlig Hallvard ble det besluttet å kjøpe inn nye kabler som blir låst til hver enkelt lader.

Leverandør av ladesystemet er skiftet til Wattif.

Garasjeanlegget:

Styret har fått flere henvendelser med bekymring for konstruksjonssikkerheten på deler av garasjeanlegget. En rapport fra 2014 slo allerede på det tidspunktet fast at det var flere punkter som trenger utbedring. Etter befaring med bygningskyndig fra OBOS, samt teknisk befaring med NorConsult, har utforingen over garasjene #66-81 (nedre rekke i garasjene i «dobbelt høyde») blitt utbedret, samt en stålbjelke satt inn som ekstra bæring i #70-71. I tillegg ble bæringen på #39-43 utbedret. Garasjene skal nå være sikret for daglig bruk, men styret oppfordrer alle med garasje om å både utvise forsiktighet og varsle styret dersom det blir oppdaget mangler eller behov for utbedringer.

Kjellertak i blokkene:

I forbindelse med innhenting av tilbud for brannvarsling i trappoppganger og kjellere i blokkene ble vi gjort kjent med at takene er belagt med isopor. Dette er ikke en god løsning med tanke på brannsikkerhet og vi jobber med å finne ut av hvilke tiltak vi kan gjøre for å sikre en tilfredsstillende brannsikring av kjellerne.

Solcellegruppe:

Noen sameiere tok på seg oppgaven med å etablere en liten arbeidsgruppe som skal se på mulighetene for solceller, i tråd med vedtaket på årsmøtet i april 2024. Det arbeidet har stoppet opp. Styret oppfordrer beboere om å melde seg til dette arbeidet.

Bygningskontakter:

For styret er bygningskontaktene et viktig kontaktpunkt ut mot hele sameiet. Det ble invitert til et møte i oktober. De fleste, men ikke alle bygninger var representert. Det vil bli holdt slike møter 2-4 ganger i løpet av året i tiden fremover. Styret er avhengig av å få beskjed når man bytter bygningskontakt og det er opprettet en gruppe på VIBBO hvor man kan formidle beskjeder om bytte og saker man ønsker diskutert i møter. Styret oppfordrer alle bygningskontaktene som foreløpig ikke er medlemmer i gruppen, om å melde seg inn. Styret ønsker å presisere at det i henhold til vedtektene, er bygningskontaktene som har ansvar for å fremme kandidater til styret. Disse forslagene skal oversendes til valgkomiteen.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZBTED-ANVI7-F3CK8-EOPAM-GETIG-NLFCU

ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 433 809, KUNDENR. 5934

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 664 737	11 926 295	13 070 000	10 348 624
Garasjer	10	2 277 486	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		158 399	193 534	0	235 000
Andre inntekter	3	129 838	6 487 990	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 230 459**	**18 607 819**	**13 070 000**	**10 583 624**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 296	-44 462	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-335 430	-315 333	-350 000	-350 000
Avskrivninger	14	-24 720	-24 720	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-19 429	-24 359	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-296 695	-282 153	-300 000	-315 000
Konsulenthonorar	7	-64 667	-278 070	-100 000	-275 000
Drift og vedlikehold	8	-1 124 033	-1 506 362	-465 000	-440 000
Forsikringer		-830 347	-734 089	-796 000	-955 000
Kommunale avgifter	9	-2 296 613	-1 889 001	-2 321 000	-2 640 720
Garasjer	10	-1 476 905	0	0	0
Ladekostnader EL-bil		-121 758	0	0	-190 000
Energi/fyring		-8 447	-8 089	-100 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-673 848	-652 884	-725 000	-690 000
Andre driftskostnader	11	-570 202	-594 069	-575 500	-652 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 890 390**	**-6 353 592**	**-5 829 500**	**-6 655 720**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		**5 340 070**	**12 254 227**	**7 240 500**	**3 927 904**
Innbetalt administrasjonslån		2 420 711	11 049 028	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 760 781**	**23 303 255**	**7 240 500**	**3 927 904**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	450 576	253 799	0	247 900
Finanskostnader	13	-2 923 816	-3 424 427	-3 792 500	-2 691 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 473 240**	**-3 170 628**	**-3 792 500**	**-2 443 100**
ÅRSRESULTAT		**5 287 541**	**20 132 627**	**3 448 000**	**1 484 804**
Overføringer:					
Fra vedlikeholdsfond		-705 258	-1 466 310		
Til vedlikeholdsfond		671 980	647 051		
Til annen egenkapital		5 320 819	20 951 886		

ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 433 809, KUNDENR. 5934

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Garasje	14	642 720	667 440
SUM ANLEGGSMIDLER		**642 720**	**667 440**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 108	72 016
Forskuddsbetalte kostnader		158 007	59 898
Andre kortsiktige fordringer	15	14 429	25 634
Driftskonto OBOS-banken		453 130	6 879 888
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 898	6 712
Sparekonto OBOS-banken (vedlikeholdsfond)		4 623 500	4 656 777
Sparekonto OBOS-banken II		1 670 295	1 468 162
Sparekonto OBOS-banken III		6 942 794	1 730 180
SUM OMLØPSMIDLER		**13 902 161**	**14 899 267**
SUM EIENDELER		**14 544 881**	**15 566 707**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
		-31 430	-36 751
Annen egenkapital	16	579	398
Vedlikeholdsfond	16	4 623 500	4 656 776
SUM EGENKAPITAL	**17**	**-26 807 079**	**-32 094 622**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	39 579 813	44 603 483
Annen langsiktig gjeld	19	1 236 000	1 236 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**40 815 813**	**45 839 483**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		198 785	192 917
Leverandørgjeld		137 039	221 083
Skyldige offentlige avgifter	20	12 019	11 694
Påløpte renter		25 481	267 213
Påløpte avdrag		0	230 743
Garasjeregnskap		0	774 986

Energiavregning	21	127 300	97 209
Annen kortsiktig gjeld	22	35 526	26 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**536 150**	**1 821 846**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 544 884**	**15 566 707**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Engebråten Boligsameie

Raymond Strand Abrahamsen Lars Stefan Hans Jalling Lise Cathrine Solbakken

Vidar Aarum-Ulvås Heidi Markhus

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte

videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 064 204
Trappevask	30 240
Lånekostnad 1 (OBOS01)	231 060
Lånekostnad 2 (OBOS02)	576 352
Lånekostnad 3 (OBOS06)	1 475 891
Lånekostnad 4 (OBOS07)	3 286 261
Reg.adm.avt lån 1 (OBOS01)	-44
Reg.adm.avt. lån 2 (OBOS02)	-30 201
Reg.adm.avt lån 3 (OBOS06)	9 756
Reg.adm.avt. lån 4 (OBOS07)	21 218
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 664 737**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	8
Leie	187
Refusjon, advokat Burkeland	56 644
Tilskudd, Sparebankstiftelsen	49 000
Viderefakturering kunde	24 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**129 838**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 296
SUM PERSONALKOSTNADER	**-47 296**

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 335 430.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 429.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-23 871
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 926
Andre konsulenthonorarer, OBOS Prosjekt	-12 870
SUM KONSULENTHONORAR	**-64 667**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-347 801
Drift/vedlikehold elektro	-50 859
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 645
Annet vedlikehold	-557 274
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-9 455
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 124 033**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 604 693
Feieavgift	-34 026
Renovasjonsavgift	-657 894
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 296 613**

NOTE: 10
GARASJEREGNSKAP

INNTEKTER GARASJER

	2 032
Akontoinnbetaling 2023 og tidligere	686

	244
Akontoinnbetaling 2024	800
SUM INNTEKTER GARASJER	**2 277 486**
KOSTNADER GARASJER	
Administrasjon 2023 og tidligere	-120 250
Administrasjon 2024	-45 529
Snø/gress 2018 og tidligere	-49 231
Snø/gress 2019-2023	-124 045
Snø/gress 2024	-15 438
Kommunale avgifter 2023 og tidligere	-467 893
Kommunale avgifter 2024	-34 974
Forsikring 2023 og tidligere	-114 886
Forsikring 2024	-12 645
Strøm og nettleie 2023 og tidligere	-381 395
Strøm og nettleie 2024	-110 620
SUM KOSTNADER GARASJER	**-1 476 905**
SUM GARASJEREGNSKAP	**800 581**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 534
Container	-36 464
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-74 720
Annet driftsmateriale	-165
Vaktmestertjenester	-99 344
Renhold ved firmaer	-53 747
Snørydding	-140 221
Gressklipping	-101 637
Andre fremmede tjenester	-29 412
Trykksaker	-1 748
Andre kontorkostnader	-6 745
Porto	-550
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 862
Bank- og kortgebyr	-5 205
Øreavrunding	-31
Velferdskostnader	-15 819
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-570 202**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	448 639
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 937
SUM FINANSINNTEKTER	**450 576**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån		-2 922 218
Renter på leverandørgjeld		-1 598
SUM FINANSKOSTNADER		**-2 923 816**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje		
Tilgang 2009	1 236 000	
Avskrevet tidligere	-568 560	
Avskrevet i år	-24 720	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**642 720**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, adm.lån (OBOS06 og OBOS07)		14 429
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		**14 429**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Vedlikeholdsfond 1.1	4656776	
Til vedlikeholdsfond	671980	
Fra vedlikeholdsfond	-705258	
		4 623
Vedlikeholdsfond 31.12.24		500
	-36 751	
Opptjent egenkapital	398	
Overført fra årsresultat	5 320 819	
		-31 430
		579
		-26 807
SUM ANNEN EGENKAPITAL		**079**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken (OBOS01)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2012	-3 565 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 329 120	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	180 754	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	51 598	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	3 528	
		0
OBOS-Banken (OBOS02)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 19 år.		
	-11 744	
Opprinnelig 2008	240	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 133 139	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	397 476	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	191 955	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	187 159	
		-1 834 511
OBOS-Banken (OBOS06)		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 14 år.		
	-20 238	
Opprinnelig 2022	019	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	899 805	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	627 451	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	6 067 206	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 040 038	
		-11 603
		519
OBOS-Banken (OBOS07)		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 14 år.		
	-41 512	
Opprinnelig 2023	654	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 577 171	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 397 278	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	9 206 436	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 189 986	
		-26 141
		783
		-39 579
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**813**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-1 236 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 236 000**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 898
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 121
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-12 019**

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER 01.06.24-31.12.24

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-202 188
SUM INNTEKTER	**-202 188**

KOSTNADER 01.06.24-31.12.24

Strøm	103 307
SUM KOSTNADER	**103 307**
Avsatt for adm.faktura 01.06.23-31.05.24	-28 419
Beboere har fått sine avregninger for perioden	
SUM ENERGIAVREGNING	**-127 300**

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

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

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto, adm.lån (OBOS02)	-35 526
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35 526**

Avtale mellom Engebråten Boligsameie og Raymond Abrahamsen

Raymond Abrahamsen (RA) har fungert som styreleder i Engebråten Boligsameie (EBS) siden årsmøtet 2021. Denne avtalen erstatter tidligere avtaler, med virkning fra styremøtet 20. mars, 2025.

Avtalens varighet
EBS leier inn RA i rollen som styreleder for EBS i perioden fra årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026. Innen utgangen av februar 2026 skal styret gjøre en vurdering av eventuell forlengelse/fornyelse av avtalen, herunder vurdere eventuelle endringer i avtalen. Dersom avtalen ikke blir forlenget skal dette meddeles RA snarest mulig etter styrets beslutning.

Avtalens omfang og pris
Med utgangspunkt i gjeldende avtale er omfanget på RA tidsbruk estimert til ca 350 timer på årsbasis. Prisen for innleie av RA er satt til 254 780 inkl arbeidsgiveravgift.

SBE forutsetter at RA øvrige engasjement utenfor avtalen med SBE ikke negativt påvirker RAs innsats som styreleder i SBE.

RAs oppgaver i avtaleperioden
RA forventes å sikre en forsvarlig drift av sameiet, og ivareta oppgaver som naturlig faller inn under en styreleders ansvar (se vedlegg).

I tillegg skal RA sikre følgende:

1. Alle løpende/driftsavtaler må være gjennomgått og fornyet/forbedret. Det etableres et samledokument hvor alle aktive avtaler oppsummeres, inkl. oversikt for når avtaler sist ble fornyet.
2. Alle avtaler skal samles i et avtalearkiv, og dette skal være oppdatert.
3. Dokumentarkivet skal oppdateres med (men ikke begrenset til)
    a) Oversikt over alle beboere
    b) Oversikt over alle som har bruksrett til garasjer
    c) Oversikt over alle bygningskontakter
    d) Oversikt over regnskaper for de siste ti årene
    e) Oversikt over årsmøter og årsmøteprotokoller de siste ti årene
    f) Oversikt over søknader fra beboere (fortrinnsvis med undermapper fordelt på type søknader) fra de siste fem år
4. Epostarkiv skal
    a) Renses slik at det ikke ligger noen ubesvarte eposter
    b) Henvendelser fra beboere, og styrets besvarelser på disse, sorteres/arkiveres i undermapper
5. Etablere og vedlikeholde/oppdatere logg over aktiviteter og tiltak som styret gjør
6. Henvendelser fra beboere må være svart ut innen tre virkedager
7. Vedlikeholdsoversikt for hele sameiet skal være etablert/oppdatert i løpet av 2025
8. Etablere/videreutvikle beskrivelse av rutiner for ulike funksjoner i styret slik at nye styremedlemmer (eller de som vurderer å stille) raskt får et overblikk over oppgaver, ansvar og forventninger
9. En ny avtale om forretningsførsel (enten med OBOS eller med annen leverandør) være på plass innen utgangen av 2025
10. OBOS forslag til budsjett for 2026 må gås kritisk gjennom, i god tid før budsjettet må godkjennes av styret.

11. Kontakt med prosjektleder for skoleprosjektet etablert, og administrative eller politiske vedtak med konsekvens for sameiet håndtert aktivt.
12. Sikre fremdrift i prosjekter eller tiltak vedtatt eller drøftet på årsmøtet.
13. Sikre rekruttering til styret.

Et viktig vurderingspunkt for styrets evaluering av avtalen med RA vil være hvordan oppgavene ovenfor er fulgt opp/utført. Styreleder har ansvar for å drøfte oppgavene med styret ved behov, herunder foreslå justering av oppgaver og/eller foreslå nye, innenfor rammen av avtalen.

Oslo, 11. mars, 2025

Lasse Jalling Vidar Aarum-Ulvås Heidi Markhus Fredrik Støbakk

Vedlegg (hentet fra oversikt over løpende oppgaver levert av RA)
Styreleders løpende oppgaver

- Det overordnet ansvar for driften av boligselskapet
- Kalle inn og lede alle styremøter
- Påse at referat fra styremøter blir skrevet og godkjent
- Forberede årsmøte
- Avholde årsmøte
- Sikre at vedtak fra årsmøtet blir gjennomført
- Ha kontroll på og følge opp økonomien
- Attestere/betale løpende fakturaer F
- Fremlegge et ansvarlig budsjett
- HMS - utarbeide - oppfølging - rapportering
- Oppfølging av vedlikehold
- Styreleder skal sørge for transparens og åpenhet i alle prosesser
- Kontaktpunkt mot offentlige myndigheter
- Besvare beboerhenvendelser
- Informasjon til beboere (Nyhetsbrev)
- Kontakt med forretningsfører
- Kontaktpunkt mot vaktmester
- Kontaktpunkt mot håndverkere
- Gjennomgang av leverandøravtaler med tanke på optimalisering av leveranser og pris
- Konflikthåndtering internt i styret og mellom beboere
- Forslag til forbedringer i styrearbeidet og i forretningsførers leveranser
- Påse at ingen i styret (inkl. styreleder selv) er inhabile i beslutningssaker
- Påse at ingen i styret (inkl. styreleder selv) bryter taushetsplikten
- Representere boligselskapet utad

Mandat arbeidsgruppe garasje

Det etableres en arbeidsgruppe som skal vurdere ulike fremtidige garasjeløsninger. Målet er å gi sameiet en grundig og faktabasert oversikt over de ulike mulighetene før en beslutning tas om videre fremdrift, inkludert en eventuell intensjonsavtale med Blue Label Properties (BLP) eller andre aktører.

Arbeidsoppgaver:

- Samle inn og gjennomgå relevant dokumentasjon, inkludert tidligere forslag til løsninger (inklusive forslag fra Blue Label Properties) og informasjon fra Plan- og bygningsetaten (PBE).
- Vurdere ulike garasjeløsninger, slik som (men ikke begrenset til) parkeringsplasser på bakken, carportløsninger, nybygg av garasjer, garasjer inklusive boliger etc.
- Vurdere mulige alternativer med hensyn til antall garasjeplasser.
- Gjennomføre en analyse av muligheter, begrensninger, kostnader og fordeler knyttet til hver løsning.
- Kartlegge eventuelle krav og hindringer fra kommunen, inkludert behov for dispensasjon fra gjeldende plan, og vurdere sannsynligheten for å oppnå nødvendige tillatelser.
- Vurdere prinsipper for fordeling av kostnader eller økonomiske fordeler.
- Vurdere hva som må være en del av en eventuell avtale med utbygger, inkludert juridiske forhold, prisregulering, risikofordeling og exit-muligheter for sameiet.
- Utarbeide anbefalinger basert på en grundig vurdering av alle alternativer og hensyn som er identifisert.
- Vurdere prinsipper for fordeling av garasjer, herunder også mulighet for å etablere faste parkeringsplasser på andre deler av sameiets tomt.

Mandatbegrensninger:

- Arbeidsgruppen skal ikke ha myndighet til å inngå avtaler på vegne av sameiet, men vil gi anbefalinger til sameiet basert på sine vurderinger.
- Arbeidsgruppen skal ikke involvere seg i forhandlinger med Blue Label Properties eller andre potensielle entreprenører, men skal vurdere informasjonen som er tilgjengelig.

Rapportering:

- Arbeidsgruppen skal levere en skriftlig rapport til styret innen 1. oktober 2024.
- Rapporten skal også gjøres tilgjengelig for alle sameiere.

Økonomi:

Arbeidsgruppen kan ikke påføre sameiet kostnader med mindre dette er avtalt med styret eller er vedtatt av årsmøtet i sameiet.

Sammensetning:

- Styret får mandat til å utnevne arbeidsgruppe
- Arbeidsgruppen skal bestå av minst fem personer
- Minst én av personene skal sitte i styret
- Både sameiere som har disposisjonsrett til garasje, og sameier som ikke har disposisjonsrett, skal være representert
- Arbeidsgruppen konstituerer seg selv, herunder velger en leder

- Arbeidsgruppen står fritt til å hente inn bistand også fra sameiere som ikke er formelt valgt til gruppen til spesifikke og avgrensede oppgaver

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 5934 **Selskapsnavn:** ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971433809
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Engebråten skole - Festsalen A32.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Styret foreslår representanten fra OBOS Eiendomsforvaltning som 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:
Representanten fra OBOS Eiendomsforvaltning, Preben Rasmussen, velges som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Velges på møtet. Preben Rasmussen foreslått som protokollfører, og Bengt Karlsen som protokollvitne

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Regnskapet er sendt for revisjon. Revisors beretning vil være tilgjengelig på på vibbo i etterkant av årsmøtet.

Styrets innstilling
KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Vi opplever betydelige økninger i en del av sameiets faste utgifter, slik som kommunale avgifter og forsikringer av alle bygninger. I 2024 økte disse med ca 500.000,-, og de fortsetter å øke i 2025 med ca 400.000,-. Kostnader til vaktmester, gressklipping og snørydding øker også.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på xxxxx.

Kommentarer til enkeltposter:

Driftsinntekter og kostnader garasjer

I regnskapet er garasjene ført som et eget regnskap (jamfør note 10). Hvordan regnskapet har dette har blitt ført har variert over tid, noe som gjør både regnskapet uoversiktlig og vanskelig å sammenligne over år.

I regnskapet for 2024 har OBOS valgt å føre akkumulerte inntekter frem til 2023 (2 032 686), og inntekter for 2024 (244 800). Inntektene er den leien som de som har bruksrett betaler hvert år.

Tilsvarende har OBOS ført opp akkumulerte utgifter frem til 2023, og utgifter i 2024. Utgiftene er sjablongtall, dvs. ikke reelle utgifter men tall som har blitt bestemt på et gitt tidspunkt.

Måten OBOS har fått opp inntekter og utgifter er regnskapteknisk riktig, men det gir ikke et riktig bilde av hverken inntekter eller kostnader for garasjene. Det påtroppende styret bør gå gjennom regnskapet og etablere et nytt system for hvordan regnskapet skal føres, og presentere dette på årsmøtet i 2026.

Måten regnskapet for garasjene settes opp for 2024 gjør at det ser ut til at vi samlet sett har et bedre resultat enn budsjettert.

Innkrevde felleskostnader

Denne posten består dels av felleskostnader som dekker driften av sameiet, dels felleskostnader som dekker de lån sameiet har i fellesskap.

I budsjettet for 2024 er forventede inntekter satt til 13 070 000, mens regnskapet viser at vi har fått inn 10 664 737. Regnskapet viser altså at vi har ca 2,4 millioner mindre i innkrevde felleskostnader enn budsjettert.

Det er to hovedårsaker til dette avviket:

I budsjettoppsettet for 2024 foreslo OBOS å øke fellesutgiftene med 10%, for å dekke inn økte kostnader for driften av sameiet. Dette ble ikke tatt til følge av styret. Likevel ble den foreslåtte økningen lagt inn i budsjettet. I regnskapet ser det derfor ut som vi har fått inn i underkant av 500 000 kroner for lite i fellesutgifter. I realiteten har vi fått inn fellesutgifter slik som forutsatt av styret. Det er budsjettet for 2024 som ikke ble oppdatert av OBOS.

Tilsvarende så var det i budsjettet satt opp innbetaling for lån på ca 7,2 millioner. Fordi mange i løpet av 2024 valgte å nedbetale IN-lån så ble de innkrevde felleskostnadene knyttet til lån redusert med til sammen 1,7 millioner sammenlignet med budsjett.

Disse to forholdene forklarer til sammen ca 2,2 millioner av avviket mellom budsjett og regnskap.

I tillegg er de faktiske leieinntektene for garasjene (244 800) med i grunnlaget for budsjettet for felleskostnader, men ikke i regnskapet (de er istedenfor plassert i garasjeregnskapet, som redegjort for i punkt 1).

I sum tilsvarer dette avviket mellom budsjetterte og faktiske innkrevde felleskostnader i 2024.

Ladeinntekter EL-bil

Inntektene i regnskapet er i realiteten en dekning av utgifter til drift av ladestasjonene, slik at sameiet som helhet ikke betaler for (eller tjener penger på) ladeinfrastruktur og lading. Inntektsposten skal se opp mot utgiftsposten «Ladekostnader EL-bil». Differansen dekker blant annet utskiftning av ladestolper.

Driftskostnader

Under punktet «Drift og vedlikehold» har sameiet brukt 1 124 033 mens budsjettet var på 465 000. Den viktigste forklaringen merforbruket er at budsjettet er lagt opp etter forventede fellestiltak for sameiet, mens regnskapet i tillegg inkluderer tiltak gjort på hver enkelt bygning (feks skifte av ytterdører i en rekke), som dekkes over hver bygnings vedlikeholdsfond.

Utgifter til fellestiltak for sameiet er i 2024 på ca 250 000 (i budsjettet var det satt av 465 000), øvrige kostnader for drift og vedlikehold i 2024 er altså knyttet til den enkelte bygning (og dekket av respektive bygnings vedlikeholdsfond).

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 13 366 011,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Felleskostnader

Utgiftene i 2025 vil være høyere enn det vi får inn via dagens nivå på den delen av fellesutgiftene som går til driften av sameiet. Skulle budsjettet for 2025 gått i balanse, måtte vi øke den delen av fellesutgiftene som går til å drifte sameiet med 20%. Mange har fått en betydelig økning av sine kostnader i 2023/2024 som følge av de store vedlikeholdsprosjektene. Styrets vurdering er at en økning på 20% av fellesutgiftene som går til driften av sameiet blir for stor til å ta over ett år. Styret har derfor besluttet å øke fellesavgiftene med 10% fra og med 1 januar 2025. Vi varsler at det kan bli aktuelt å øke fellesutgiftene med ytterligere 10% også i 2026. Vi legger opp til å dekke resterende underskudd med oppsparte midler. Vi holder samtidig på å gå gjennom de ulike avtaler som sameiet har, for å se om det er mulig å få til billigere avtaler med våre leverandører, alternativt bytte leverandører. Dersom den varslede reduksjonen i mva på renovasjonstjenester går gjennom, vil det også bidra positivt. Vi vil derfor gjøre vårt beste for at underskuddet i 2025 bli så lite som mulig, og at behovet for økning av fellesutgiftene i 2026 blir lavere enn 10%.

I arbeidet med å sette opp et budsjett for 2025 har styret brukt mye tid på å kvalitetssikre tall. Vi mener at budsjettet for 2025 speiler driften i sameiet på en god måte.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126.000,-.

Styreleder godtgjøres etter egen avtale med kr. 224.105,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 126.000,-, i tillegg til honorar til styreleder på kr. 224 105,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring av vedtktens §6

Reseksjoneringen av tilfluktsrommene som beskrevet i §6, er gjennomført og ordlyden bør fjernes.

Den som til enhver tid eier seksjon nr. 107 (Hesteskoen 4), seksjon nr. 133 og 134 (Hesteskoen 6) seksjon nr:142 (Hesteskoen 8), seksjon nr 143 (Hesteskoen 10) og seksjon nr. 160 (Hesteskoen 12), samt seksjon 124 (Sømveien 31) og som har fått tidligere tilfluktsrom tillagt sin seksjon ved sameiemøtets vedtak 29. april 2014:

- er solidarisk ansvarlig for kostnadene ved felles reseksjonering. Skjer seksjoneringen etappevis, betaler seksjonseier egen reseksjonering og fritas for kostnader ved de øvrige seksjoneringene. Seksjonseier som selger sin seksjon før reseksjoneringen er gjennomført, plikter å varsle ny eier skriftlig om denne kostnaden.

- er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til eventuell omgjøring av arealet til boligareal, herunder alle kostnader knyttet til ev. drenering, samt ventilasjons- og fuktproblematikk m.v..”

> **Forslag til vedtak:**
> Teksten (i kursiv) vedrørende reseksjonering i §6 i Vedtektene fjernes.
>
> ✓ **Vedtatt. 39 stemte for. 1 blank.**

8. Felles uteområde.

Fremmet av: Ingrid Nyborg

Sameiet har tidligere framstått som velfrisert med fine grøntarealer som jevnlig ble klippet. Beplantningsgruppa har hatt diverse forslag som f.eks. å etablere blomstereng, ta ned friske trær og plante nye. Etter dette har kommet i gang har blant annet plenen nedenfor N25 fremstått ufrisert og et yndet sted for hunder å gjøre fra seg. Dette har særlig ergret oss som bor i umiddelbar nærhet.

Videre har trær blitt plantet der det skal lagres snø om vinteren.

Forslag:

Beplantningsgruppa opphører, og beboere tar selv ansvar for sine nærområder.

Gresset klippes oftere og over hele området.

Trær som skaper trivsel bevares (som lønnetreet mellom N25 og N23)

Styrets innstilling
Styret mener beplantningsgruppen gjør en god jobb med å ha det overordnet ansvaret for grønntstellet i sameiet og ber om at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt. 4 stemte for, 4 blanke. 32 stemte imot.**

9. Utvidet mandat garasjegruppe

Garasjegruppas mandat er å se på mulige fremtidige garasjeløsninger (mandatet ligger vedlagt). Vi har fått innspill fra beboere (både i undersøkelse til alle beboere og på informasjonsmøtet i februar) om at garasjegruppa i tillegg bør se på lagringsmuligheter.

Gruppa har drøftet saken, og ser behovet. Vi mener fortsatt at vår primære oppgave er å løse parkeringsbehovet, men foreslår å utvide mandatet med følgende:

"I vurderingen av en ny garasjeløsning gis garasjegruppen mandat til å vurdere mulige lagringsløsninger på garasjetomten som en del av en løsning. Hovedoppgave er fortsatt å sikre fremtidig parkering, og eventuelle lagringsløsninger skal ikke gå på bekostning av å løse parkeringsbehovet."

Forslag til vedtak:
Garasjegruppens mandat utvides med følgende: "I vurderingen av en ny garasjeløsning gis garasjegruppen mandat til å vurdere mulige lagringsløsninger på garasjetomten som en del av en løsning. Hovedoppgave er fortsatt å sikre fremtidig parkering, og eventuelle lagringsløsninger skal ikke gå på bekostning av å løse parkeringsbehovet.»

✔ **Vedtatt. 33 stemte for, fem imot. 2 stemte blankt.**

10. Midlertidig forbud mot boder eller andre større fysiske oppføringer på fellesarealer

Styret får med jevne mellomrom søknader om å sette opp utvendige boder, sykkelskur og lignende på fellearealer som disponeres av enkeltseksjoner. Praksis for hvorvidt søknader har blitt innvilget, og på hvilke grunner, varierer. Styret mener at det må etableres noen tydelige prinsipper for godkjenning av eventuelle boder på fellesskapets areal, for å skape forutsigbarhet og likebehandling. Det er viktig at vurdering av hver enkelt henvendelse ikke blir tilfeldig og at vurderingspraksis ikke varierer for mye fra styre til styre.

I utgangspunktet har styret ikke noe ønske om å begrense beboernes mulighet til å bruke fellesareal man har disposisjonsrett over, men vi mener at det er et poeng med likebehandling av beboere når det gjelder bruk av fellesarealer.

Et vesentlig poeng er at det begrenset hvor mye av sameiets areal som kan være bebygd. Akkurat hvor denne grensen går kan ikke kommunen svare på, inntil sameiet eventuelt sender en samlet søknad som gjelder hele sameiets areal.

En «joker» i sammenhengen er hvorvidt det vil være mulig/fornuftig å etablere lagringsplass i forbindelse med et nytt garasjeanlegg. Dersom det blir mulig å kombinere garasjeanlegg med lagring kan det løse noe/mye av behovet for lagring.

Etter å ha drøftet saken på flere styremøter fattet styret følgende vedtak (styremøte 13. februar 2025):

1. Det godkjennes ingen nye utvendige boder inntil det er avklart hvorvidt det vil bli rom for oppbevaring i en ny garasjeløsning.
2. Utvendige boder som er godkjent av tidligere styrer får stå, dog under den forutsetning at de samsvarer med det som respektive styre har godkjent. Boder som ikke samsvarer med godkjenning fra styret må tilpasses til den godkjenning som er gitt av styret, for brukerens regning og risiko.

Styret mener at det skal være realistisk å få på plass et gjennomarbeidet forslag til helhetlig bodløsning til behandling av årsmøtet i 2026. Styret anbefaler at årsmøtet fatter et tydelig vedtak om at ingen nye boder (eller tilsvarende konstruksjoner) blir tillatt oppført før en ny samlet bodløsning er på plass.

> **Forslag til vedtak:**
> Det godkjennes ingen nye utvendige boder eller tilsvarende fysiske konstruksjoner på fellesareal inntil en helhetlig bodløsning blir vedtatt på et sameiermøte.
>
> ✓ **Vedtatt. Samtlige stemte for forslaget.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Raymond Strand Abrahamsen

Følgende stilte til valg:
Raymond Strand Abrahamsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Morten Forsberg
Karen Elisabet Hallandvik

Følgende stilte til valg:
Morten Forsberg
Karen Elisabet Hallandvik

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Sandvik

Vidar Aarum-Ulvås

Følgende stilte til valg:
Øyvind Sandvik
Vidar Aarum-Ulvås

Preben Rasmussen /s/
Bengt Karlsen /s/

Engebråten Boligsameie

Vedtekter

Sist endret på ordinært sameiermøte 10. april 2019
Sist endret på ordinært sameiermøte 29. april 2014
Sist endret på ordinært sameiermøte 29. mars 2012
(med endringer av 8. mai 2008, og 12. april 2011)

§ 1 NAVN

Sameiets navn er Engebråten boligsameie. Sameiet består av 19 bygninger med totalt 196 seksjoner av gnr. 73, bnr. 739 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring.

Kun fysiske personer kan være medlemmer av sameiet.

§ 2 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkalling, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Saker som sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsmelding
3. Regnskap og budsjett, herunder avsetning til vedlikeholdsfond
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
5. Valg av valgkomite som består av 2 medlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet. Sameierne har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler.
Revisor/firma velges av sameiermøtet. Disse tjenestegjør inntil annen velges.

Sameiermøtet ledes av styrets leder, dog kan møtet ledes av en av sameierne eller en annen oppnevnt. Sameiermøtet må velge annen møteleder dersom styreleder ikke skal være møteleder. Møteleder behøver ikke å være medlem av sameiet.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Møteleder skal sørge for at alle forslag som settes under avstemning, blir utformet skriftlig og lest opp av møteleder.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige,
2. endring av vedtektene,
3. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier,
4. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
5. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
6. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
7. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
8. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
9. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
10. 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.

§ 3 STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet og består av fem medlemmer med tre varamedlemmer som alle velges for to år ad gangen. Styreleder velges særskilt for ett år ad gangen blant styremedlemmene. Styret velger innen sin midte nestleder. Vararepresentant som trer inn for et styremedlem blir sittende ut hele valgperioden for vedkommende styremedlem.

Styret velges av og blant sameierne. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges. Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

Hvert rekkehus, hver blokk samt bungalowene i fellesskap utgjør nominasjonskretser som foreslår kandidater til valg av styremedlemmer. Hver nominasjonskrets fremmer innen 31. desember én kandidat til å supplere styret. Valg/innstilling av kandidater skjer i rekke-/husmøte der alle er innkalt og minst halvparten representert. Valg-komitéen fremmer forslag til styremedlemmer blant de nominerte.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret kan etablere arbeidsutvalg med sameiere som medlemmer. For spesielle behov kan ett utenforstående medlem med særskilt kompetanse innenfor det aktuelle utvalgs arbeidsoppgaver utpekes. I så fall må utvalget ha tre medlemmer. Utvalget arbeider under styrets kontroll og ansvar, og har kun rådgivende funksjon. Utvalget kan ikke binde sameiet juridisk.

Styret inngår avtale om forretningsførsel og vaktmesterarbeid. Det siste kan etter sameiermøtets avgjørelse utføres av fast ansatt vaktmester eller på annen måte. Styret fører tilsyn med at forretningsfører og vaktmester/vaktmesterfirma etc. oppfyller sine forpliktelser.

I fellesanliggender representere styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§ 4 DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Seksjoner kan bare brukes til beboelse, og ikke til ervervsformål.

Ved salg og bortleie plikter sameier å melde dette skriftlig til styret. Sameier plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og vedtektene. De er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter foregående ledd. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jfr. eierseksjonslovens § 23 fjerde ledd.

Sameiet forbeholdes panterett, som tinglyses i hver seksjon med kr. 20.000, til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av verditakst og være uten opptrinnsrett.

§ 5 DISPOSISJON AV FELLESANLEGG

Sameiet ved styret disponerer fellesrom i blokkkjellerne. Seksjoner som har bakke-kontakt disponerer og har ansvar for vedlikehold av tilliggende uteareal som ble fordelt av Engebråten Borettslag og som i prinsipp går ut på:

Rekkehusene: Arealet går maksimalt 10 m ut fra vegg og begrenses for øvrig av seksjonens bredde. Gavlseksjonen tildeles i tillegg maksimalt 6 m ut fra gavl.

Bungalowene: Arealet går maksimalt 6 m ut fra vegg hele veien rundt og begrenses for øvrig av seksjonene.

Blokkene: Arealet går maksimalt 4 m ut fra bygningens langside.

Generelt gjelder at de oppsatte avstander tilpasses på stedet under hensyntagen til nabo, gang/kjørevei og til tørkestativer.

§ 6 VEDLIKEHOLD

Med vedlikehold forstås alle nødvendige tiltak for å opprettholde funksjonelle bygninger ut fra tidens krav.

Det påhviler den enkelte sameier det fulle ansvar for det innvendige og utvendige vedlikehold av sin seksjon med tilhørende vinduer og dører, samt andre rom og alt det øvrige som hører inn under seksjonen.

Den som til enhver tid eier seksjon nr. 107 (Hesteskoen 4), seksjon nr. 133 og 134 (Hesteskoen 6) seksjon nr.142 (Hesteskoen 8), seksjon nr 143 (Hesteskoen 10) og seksjon nr. 160 (Hesteskoen 12), samt seksjon 124 (Sømveien 31) og som har fått tidligere tilfluktsrom tillagt sin seksjon ved sameiemøtets vedtak 29. april 2014:

- er solidarisk ansvarlig for kostnadene ved felles reseksjonering. Skjer seksjoneringen etappevis, betaler seksjonseier egen reseksjonering og fritas for kostnader ved de øvrige seksjoneringene. Seksjonseier som selger sin seksjon før reseksjoneringen er gjennomført, plikter å varsle ny eier skriftlig om denne kostnaden.
- er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til eventuell omgjøring av arealet til boligareal, herunder alle kostnader knyttet til ev. drenering, samt ventilasjons- og fuktproblematikk m.v..”

Ansvaret for alt annet vedlikehold, så som felles trappeoppganger og inngangsdører i blokkene, tak og takrenner samt innvendige felles rør og ledninger, påhviler den enkelte bygning i fellesskap.

Ansvaret for vedlikehold av sameiets fellesanlegg (se § 5) påhviler sameiet. Vedlikeholdsansvaret begrenses til utvendige dreneringsgrøfter for den enkelte bygning, til forgreninger frem til den enkelte bygning hva angår vann- og avløpsledninger samt elektriske opplegg inkl. TV-anlegg.

Ved manglende vedlikehold i bygninger kan styret etter 3 –tre– måneders varsel la dette utføres for sameier(e)s regning.

Innen den enkelte bygning avgjøres tiltak av felles interesse ved simpelt flertall. Hver bygning skal ha et utvalg blant beboerne på 1 à 2 tillitsvalgte som skal koordinere det felles vedlikehold, og som skal stå for kontakten med styret. Tillitsvalgte kan ikke bli pålagt arbeidsoppgaver av styret. Bungalowene H 14, H 16 og N 19 betraktes som egne bygningsenheter, det samme gjelder H 1, H 3 og N 21.

Alle arbeider skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse av styret. Styret har et overordnet ansvar for gjennomføringen og kan forskuttere utgiftene dersom det er økonomisk forsvarlig i forhold til budsjettet. Ved tilbakebetaling gis sameierne valget mellom å betale kontant eller i avdrag via fellesutgiftene.

Det skal finnes et sentralt vedlikeholdsfond som skal stå i beredskap for dekning av sameiets felles vedlikeholdsansvar. Fondets størrelse fastsettes av sameiermøtet.

§ 7 SKADER/FORSIKRING/EGENANDEL

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, og som inntreffer på rør og ledninger etter avgreninger til den enkelte seksjon, betaler sameier(ne) egenandelen. Ved skade som skyldes ytre forhold dekkes egenandelen av sameiet.

Den enkelte sameier dekker "hjemforsikring" i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredning.

§ 8 DRIFT AV FELLESANLEGG

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe eiendommens drift og vedlikehold utlignes på seksjonene i en fast månedlig sum. Den månedlige sum fastsettes på grunnlag av årsbudsjettet.

Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av husleien i det oppløste Engebråten Borettslag.

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Standardhevning, som utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser og endring av fasadekledning, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse av styret. Arbeidene bekostes av sameierne i den enkelte bygning.

§ 10 GARASJENE

Garasjene disponeres av den enkelte sameier. Bruksretten kan overføres til andre sameiere. Det kan ikke være bruksrett til mer enn én garasje pr. seksjon.

Regnskapet for sameiet føres slik at inntekter og utgifter ved garasjene kommer klart frem. Ekstraordinære utgifter og underskudd utlignes direkte på garasjebrukerne. Utgifter til vaktmestertjenester belastes etter reelle ytelser.

§ 11 FELLESVASKERI

Hesteskoen 2 gis anledning til å disponere de gamle vaskerilokalene i Hesteskoen 2, disposisjonsretten er midlertidig og kan tilbakekalles ved vedtektsendring.

§ 12 BUNGALOWENE

Bungalowene gis anledning til å sette opp boder i kjelleren i Hesteskoen 9 (tidligere vaskeri) for egen regning. Eneretten er midlertidig og kan tilbakekalles ved vedtektsendring. Plan for bodene godkjennes av styret.

§ 13 INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD TIL BESTEMTE LÅN

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og forretningsfører og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/forretningsfører. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Forretningsfører påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 14 LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende versjon av Lov om eierseksjoner.

§ 15 BRUK AV LADESTASJONER

Ladestasjonene på felles parkeringsplasser er til disposisjon for seksjonseiere mot betaling og forutsatt gyldig medlemskap. Bruk av ladestasjonene er regulert i «Bestemmelser for bruk av ladestasjoner». Det utpekes årlig en ladeansvarlig som følger opp disse bestemmelsene.

Husordensregler

Vedtatt på sameiermøtet 16.11.1983

Endret på ordinært sameiermøte 29.03.2017

Indre orden

§ 1 Sameier plikter å ta vare på sin leilighet, samt andre rom som hører inn under seksjonen, slik at verdien ikke forringes – jfr. Vedtektenes § 6

§ 2 Det henstilles til sameierne å vise omtanke for sine naboer. Spesielt gjelder dette støyende virksomhet. Følgende regler tilstrebes:

· Musikkøvelser, må ikke drives i tiden etter kl. 22.00

· Radio, TV, musikkanlegg brukes med varsomhet i de samme tidsrom. Spesielt vises omtanke i den varme årstid når vinduene står åpne.

· Selskapelighet som kan medføre støy, henlegges fortrinnsvis til fredag og lørdag, og det er god folkeskikk å orientere sine mest utsatte naboer på forhånd.

· Støyende arbeid, oppussing etc. søkes unngått i tiden etter kl. 22.00 samt på søn- og helligdager.

Ytre orden

§ 3 Hensetting av husgeråd (møbler, komfyr etc.) i fellesrom er ikke tillatt.

§ 4 Ganger og trapper holdes fri for sykler, barnevogner etc. Syklene settes i sykkelstativ eller på anvist sted i kjeller. Sykler som er innsatt for vinteren merkes med navn, adresse, dato og telefonnummer.

§ 5 Biler parkeres fortrinnsvis i garasje, på sameiets parkeringsplasser eller langs Neptunveien. Parkeringsplassene søkes utnyttet så godt som mulig. Avskiltede biler eller tilhengere av enhver art, tillates ikke plassert på sameiets område.

§ 6 Kjøring / parkering med bil og motorsykkel er ikke tillatt på sameiets gang- og kjøreveier. Unntatt er atkomstveiene til Hesteskoen 10/12 og til Neptunveien 23/25 hvor nødvendig kjøring – ikke parkering – kan tillates i tidsrommet kl. 07.00 – 22.00. Mopeder skal leies på gangveiene. Unødvendig tomgangskjøring av motor eller tuting må unngås.

§ 7 Ganger og trapper i blokkene vaskes (støvsuges) 1 gang pr. uke. Sameierne vasker gangen i den etasjen de bor, samt trappen nedenfor. Hovedregelen er at man vasker hver sin uke, men man kan gjerne avtale andre ordninger.

§ 8 Alt søppel pakkes forsvarlig før det kastes i søppelkasse. Pappesker, melkekartonger og lignende presses sammen. Avfall skal kildesorteres etter retningslinjene fra Renovasjonsetaten i Oslo. Ved oppussing skal emballasjer og materialer kjøres til avfallsmottak.

§ 9 Med unntak av sengetøy er det ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduet. Risting av sengetøy er bare tillatt når tilstøtende vinduer / dører er lukket og det for øvrig ikke befinner seg personer rett nedenfor. De oppsatte tørkestativer må benyttes. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden, må ikke plasseres i åpne vinduer. Heller ikke må det trekkes spesielle snorer for klesvask og lufting.

§ 10 I kjelleroppgang er bruk av bart lys forbudt. Enhver plikter å bruke kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres bygningen eller naboens eiendeler. Lufting både sommer og vinter må skje på betryggende måte.

§ 11 Det skal ikke lagres gass eller annet brannfarlig materiell i kjelleren. Sikringsskapene skal være lukket/låst som egen branncelle. Det må ikke lagres slik at rømningsveier stenges.

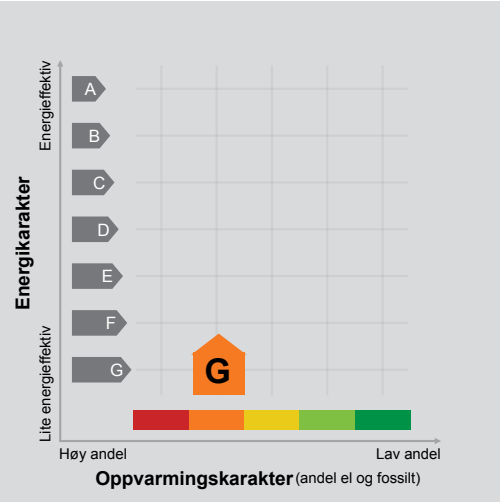
§ 12 Sameierne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Det er alles ansvar å unngå forsøpling av fellesarealene. Fuglemating må ikke utføres hvis det er til sjenanse.

§ 13 Etter kl. 22.00 skal ytterdørene i blokkene være låst. Innerste kjeller skal alltid være låst. Det henstilles til sameierne å være behjelpelig med dette.

§ 14 Dyrehold er tillatt, men det krever særlig omtanke av eierne. Etterlatenskaper må fjernes fra området. Ved utendørs lufting av hund må særlig omtanke utvises.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0493
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	739
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81479372
Merkenummer	Energiattest-2025-231576
Dato	13.12.2025
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.

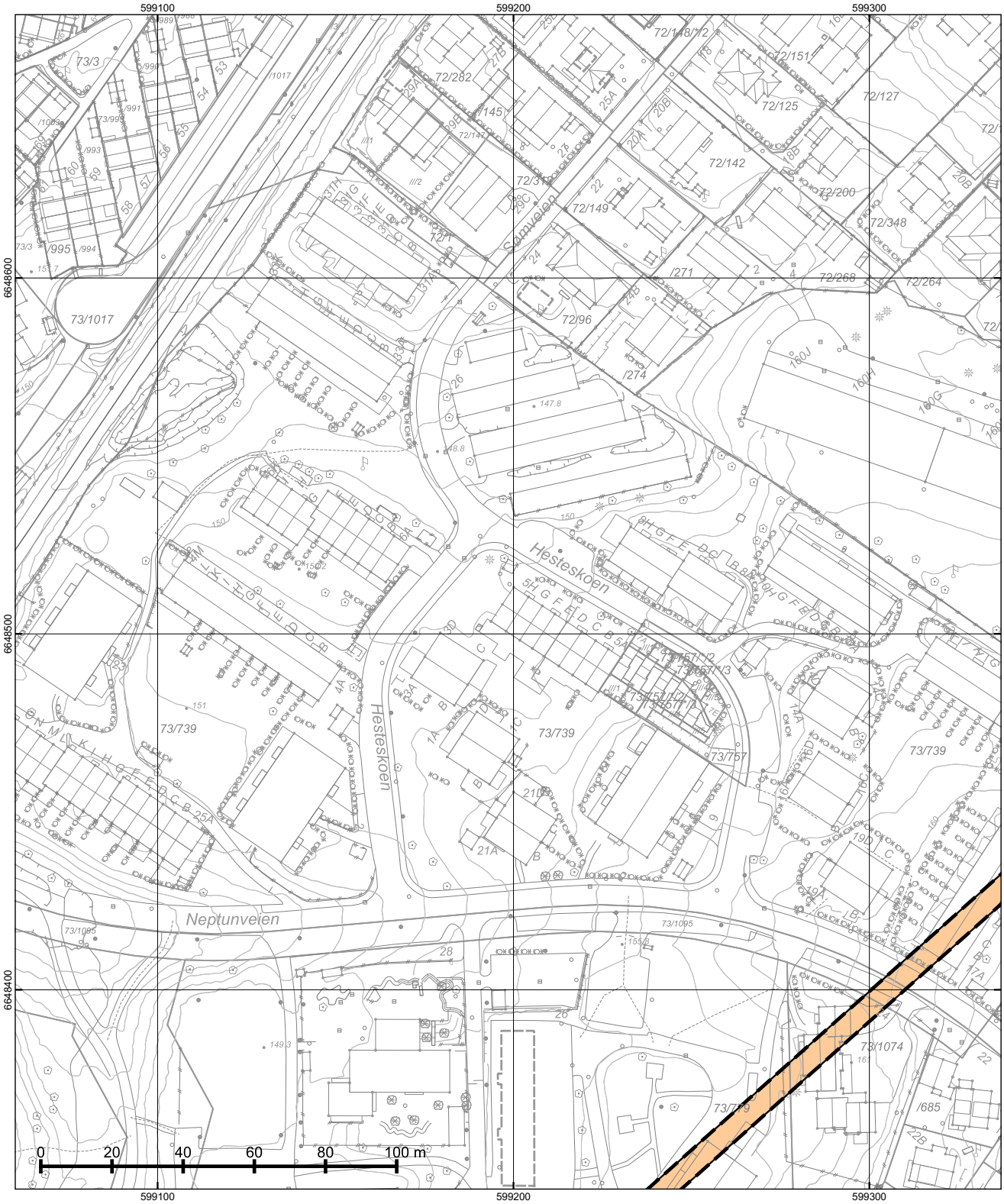
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

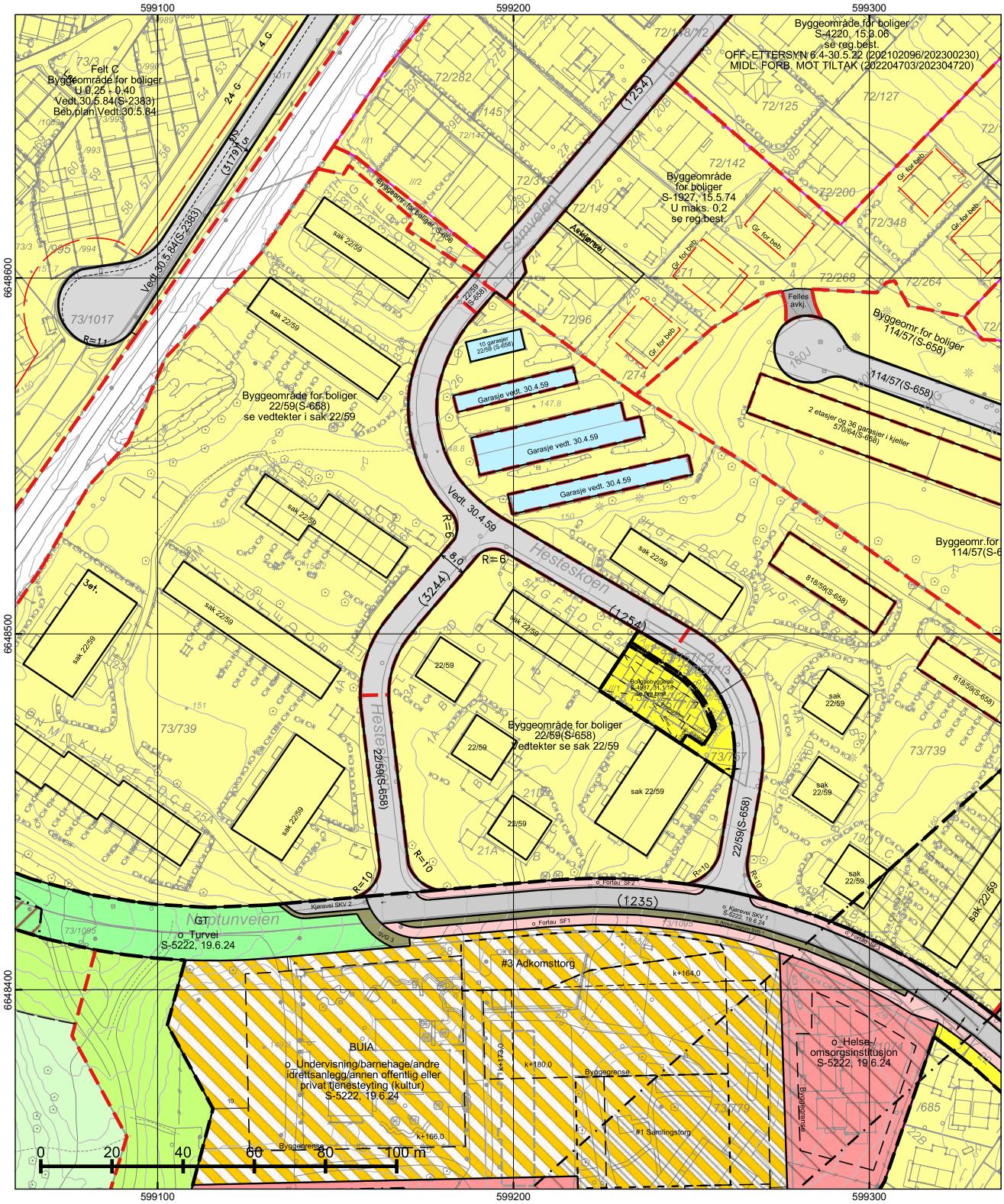
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155313/ 86529592
Deres ref.:
Adresse: Neptunveien 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 73/739

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.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

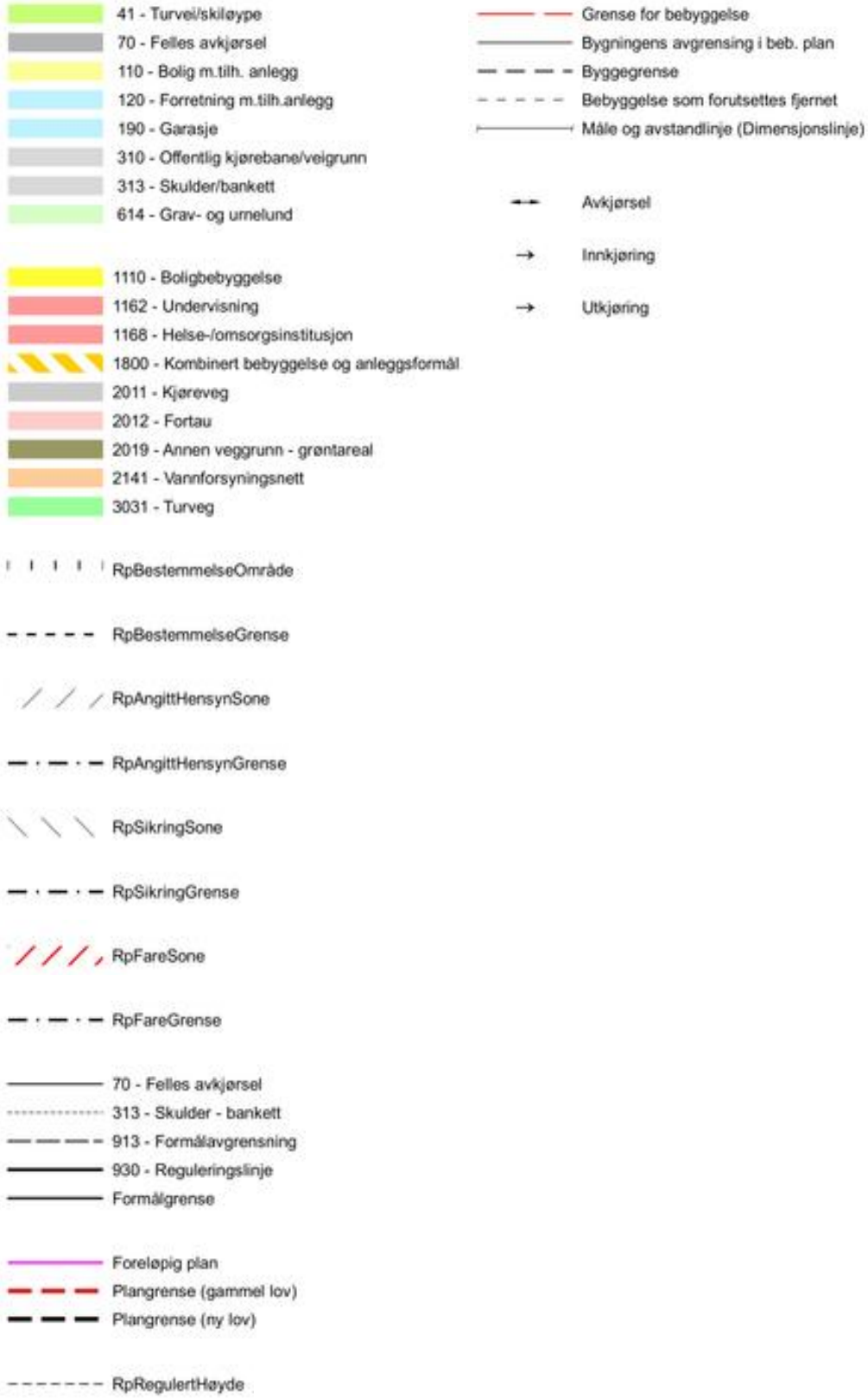
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

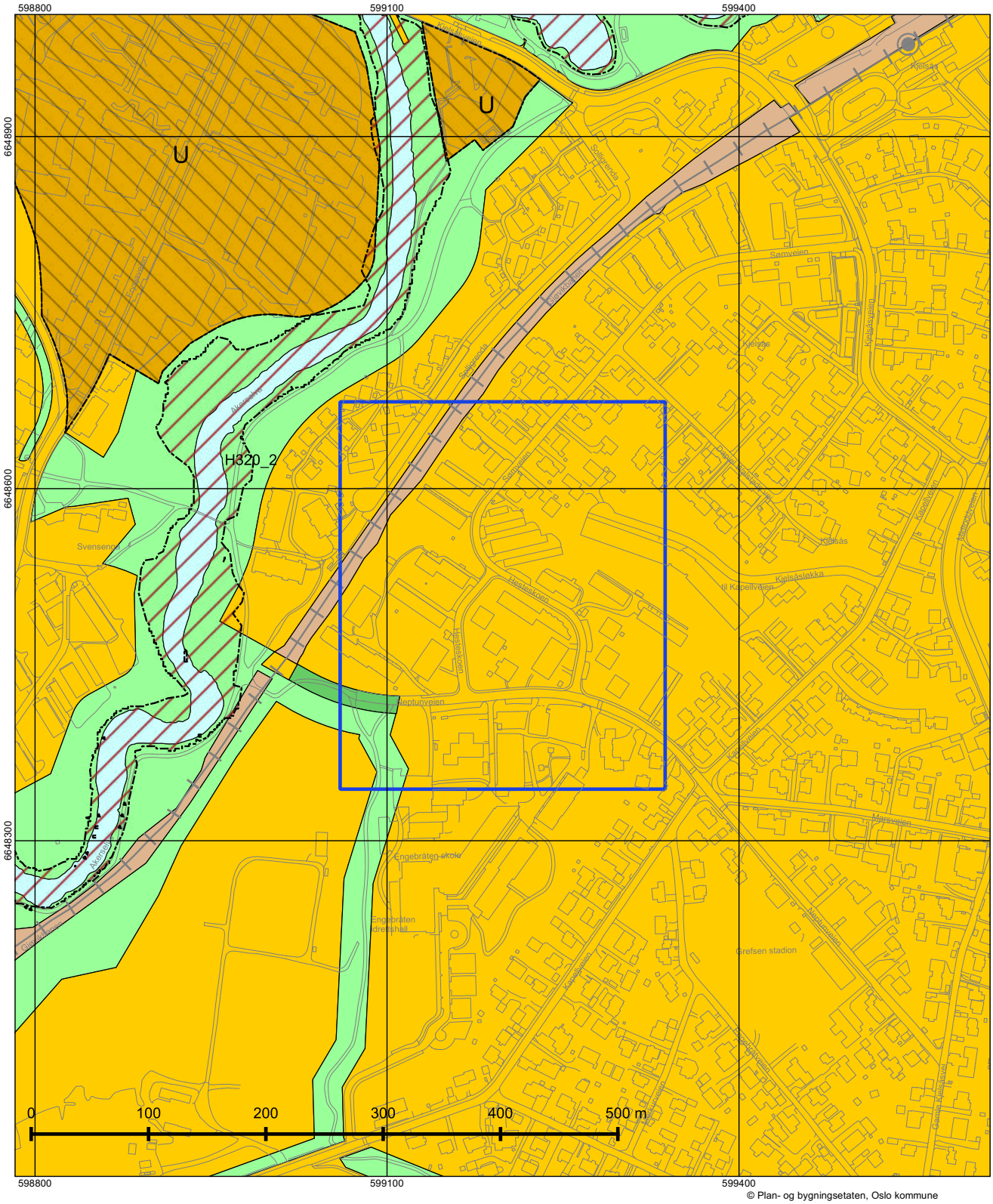
PlottID/Best.nr: 155313/ 86529592
Deres ref.:
Adresse: Neptunveien 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 73/739

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155313/86529592
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Viktoria Furulund Swedhs
NEPTUNVEIEN 21A

Dato: 30.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529592
9093764

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.73 BNR. 739

Vi viser til bestilling av 20260329 for NEPTUNVEIEN 21A.

GNR. 73 BNR. 739

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1957.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

44673 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

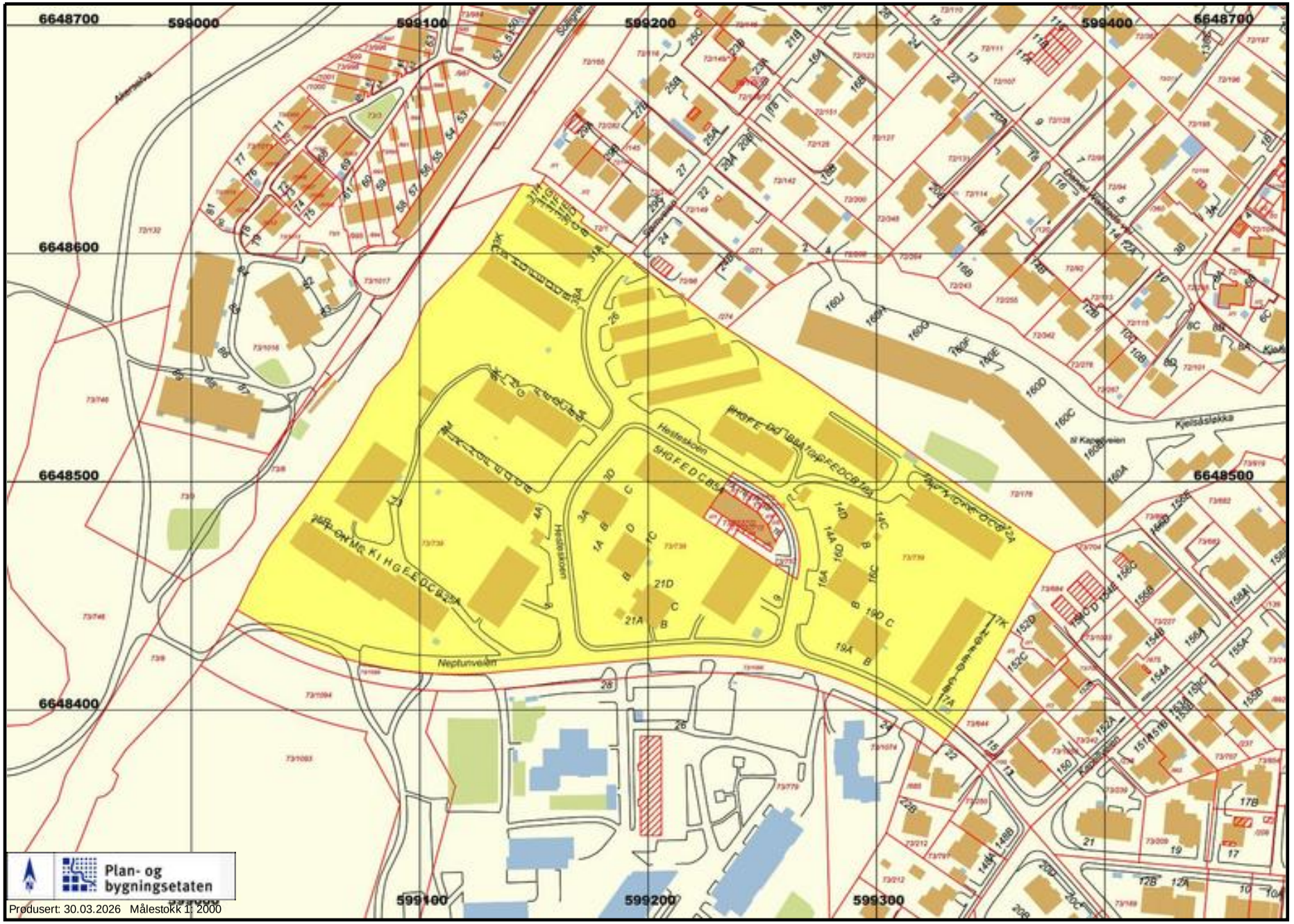
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


6648700
599000
599100
599200
599400
6648700
6648600
6648500
6648400
599100
599200
599300
Neptunveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 30.03.2026 Målestokk 1: 2000

S-5222

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Neptunveien 28/Engebråten skole

Vedtaksdato: 19.06.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201812854

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 12 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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Neptunveien 28 (Engebråten skole)

Detaljregulering for gnr/bnr 73/779, 73/1074, 73/1095, 73/685, 73,250, 73/739, 73/1095, 73/195, 73/239, 73/187, 73/169 og 73/195
Kartnummer USIN-201812854-2, 22.09.2022, revidert 08.11.2023

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende ungdomsskole og etablering av ny barneskole og flerbrukshall. Eksisterende barnehage skal kunne videreføres eller rives for å gi plass til ny flerbrukshall og barnehage i nytt bygg. Boligene innenfor planområdet skal opprettholdes. Det skal legges bedre til rette for gående og syklende i Neptunveien, og for ny snuplass for varelevering, renovasjon og kjøreatkomst fra Neptunveien og fra Kapellveien.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsler

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

1.2 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende. Ved intenst regn og større nedbørmengder kan fordrøyd overvann tillates som utslipp til Akerselva på en slik måte at flomtoppen i elva dempes. Utslipps- /overløpsledning til Akerselva må sikres en god hydraulisk utforming, slik at det unngås erosjon i elvas randsone og ikke reduserer vannkvaliteten. Utformingen av utslippspunktet skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

2 Fellesbestemmelser for undervisning og kombinerte formål – undervisning /barnehage/andreidrettsanlegg (flerbrukshall)

2.1 Eierform

All bebyggelse og uteområder skal være offentlige.

2.2 Utnyttelse

Maks. tillat BRA skal totalt være 25 430 m^2.

BRA skal beregnes uten tillegg for tenkte plan. Tekniske rom helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes i bruksarealet.

Parkering på terreng medregnes i BRA med 18 m^2 pr. plass.

2.3 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale høyder som vist på plankartet.

Hvor annet ikke er presisert i bestemmelsene tillates det innenfor de 3,5 øverste meterne av maksimale høyder takoppbygg for trapp og heis, og tekniske anlegg. Dette skal utgjøre maksimalt 15% av den underliggende takflaten.

Solenergianlegg kan tillates utover dette, og skal ha en maksimal høyde på 1,5 meter over takflaten, og trekkes minimum 1 meter inn fra fasadelivet. Ved pulttak skal solceller ha en maksimal høyde på 0,5 meter over takflaten. Solenergianlegg skal ikke utgjøre mer enn 70% av takflaten.

Tak over inngangsparti og oppholdssoner, sykkelparkering og avfallsløsninger med høyde inntil 4,0 meter, forstøtningsmurer med høyde inntil 0,5 meter, utvendige trapper, ramper, og tiltak for overvannshåndtering, inkludert fordrøyningsmagasin plassert under bakken, kan plasseres uavhengig av byggegrenser.

2.4 Utforming av bebyggelsen

Nye bygg skal legges inn i skrånende terreng for å bevare eksisterende landskapsgrep.

Fasade
Farger, materialbruk og detaljering skal være avstemt med eksisterende skolebygg. Hovedmaterialet skal være tegl, puss eller annet robust materiale, og skal ha høy arkitektonisk kvalitet og holdbarhet. Kvalitet skal opprettholdes gjennom værpåkjenning og aldring.

Ved oppføring av mer enn én skole, for eksempel en barneskole og en ungdomsskole, skal skoleanleggene tydelig fremstå som ulike skoler.

Det tillates ikke fasadeplater på mer enn 20% av fasadenes samlede areal.

Solceller, ventilasjonsrister og andre tekniske anlegg på fasade skal innpasses i det arkitektoniske uttrykket og integreres i fasaden. Solceller skal ikke utgjøre mer enn 10% av fasadens samlede areal, eller hver fasade for seg. Solcellepaneler skal ha farger tilpasset fasadekledningen.

Nye bygg skal ha minst 25% transparente fasader på plan 1 mot skolegården.

Hovedinnganger til skolebyggene og flerbrukshallen skal være mer fremtredende enn andre innganger og skape oppmerksomhet gjennom særegen arkitektonisk utforming. Andre innganger skal ha takoverbygg og/eller inntrukne fasader.

Tak
Flate tak som ikke brukes som uteareal, skal ha vegetasjon og fordrøyningsløsninger. Det tillates solceller på tak. Ved solceller på flate tak skal disse være utformet slik at vekstvilkår

for vegetasjon ivaretas. Ved etablering av solceller på pulttak skal solcellepanelene ha farge tilpasset resterende tak.

2.5 Uteareal

Utearealene til skolen og barnehagen skal opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet og variasjon i dekker/belegg og vegetasjon.

Minst 34 % av uteareal skal ha vegetasjonsdekke og 7 % av samlet uteareal skal være naturstein, tredekke, grus og/eller korkdekke. Gummigranulat tillates ikke.

Ved etablering av vegetasjon og trær skal hensynet til pollinerende insekter og biologisk mangfold ivaretas ved valg av arter. Det skal i størst mulig grad brukes stedegne arter. Det skal ikke brukes vegetasjon som inneholder allergener.

Møblering og lekeutstyr skal være av god kvalitet og tilpasset de aktuelle alderstrinnene. Utearealene skal ha god belysning.

Det skal ikke tilrettelegges for gjennomkjøring gjennom skolegården mellom Neptunveien og Kapellveien.

Uteareal skole
Uteoppholdsarealet for hele skoleanlegget skal være minimum 18 m^2 per skoleelev. Ved etablering av flere skoler, skal hvert skoleanlegg ha minimum 18 m^2 sammenhengende uteoppholdsareal per elev i direkte tilknytning til skolebyggene. Uteareal på tak kan medregnes i uteoppholdsarealet dersom det har direkte adkomst fra fellesarealer eller undervisningslokaler.

Det skal etableres ulike soner i utearealet. Sonene skal skapes ved å ta i bruk naturlige avgrensninger skapt av bebyggelse, terreng og vegetasjon, som gir romlige avgrensninger. Sonene skal være tilpasset barns målestokk og legge til rette for lek, opphold og oppdagelser. I forbindelse med gangveier gjennom området skal det utformes steder for å sitte og oppholde seg, og tilrettelegges for interaksjon mellom de forskjellige aldersgruppene. Tomtens nivåforskjeller skal utnyttes til akebakke, amfi eller annen lek og bruk, der det er mulig.

Hver aldersgruppe (1-4., 5-7. og 8-10. trinn) skal ha egne tilpassede soner; minst en Trygg sone, en Fri sone og en Aktiv sone.

Trygg sone skal være oversiktlig og tilpasset aktivitet i ulike grupper, den skal inneholde rom for organisert lek, og mulighet for å sitte. Sonen skal plasseres i tilknytning til tilhørende inngangsparti. Noen av oppholdssonene skal ha overdekning.

Fri sone skal ha naturlig vegetasjon, og gi mulighet for fri lek, i grupper eller alene, med eventuell møblering som tilrettelegger for fantasi-lek.

Aktiv sone skal tilrettelegges for plasskrevende lek og fysisk aktivitet i større grupper

Leke- og oppholdsarealer skal være tilgjengelig og tilrettelagt for bruk av allmennheten etter skoletid.

Spesialavdelinger skal ha egne innganger og eget skjermet uteareal med direkte tilgang fra sine arealer. Utearealene til spesialavdelingene skal ha minimum 30% vegetasjonsdekke, og tilrettelegges for aktiviteter tilpasset brukergruppen.

Uteareal barnehage
For barnehagen skal uteoppholdsareal per barn være minimum 24 m2.

Barnehagen skal ha eget, inngjerdet uteoppholdsareal. Hele utearealet til barnehagen skal være plassert på terreng eller lokk og ha direkte adkomst fra barnehagen. Minst 30% av utearealet skal ha vegetasjonsdekke.

2.6 Trær

Trær som skal bevares er markert på plankartet.

Dersom byggetiltak medfører at trær skades eller fjernes, skal hvert tre som felles erstattes av minimum ett nytt tre som kan bli av samme størrelse. Nye trær som plantes skal være stedegne og ha en stammeomkrets på minimum 20 cm målt 1 meter over terreng ved planting. Nye trær kan få en annen plassering dersom det er hensiktsmessig.

Innenfor planområdet skal det totalt være minimum 100 trær med minimum 20 cm stammeomkrets målt 1 meter over bakken. Vekstjordgrunnlaget for trær på terreng skal være minimum 1 m dybde. Det skal velges trær som gir årstidsvariasjoner.

2.7 Miljøfaglig forhold

Støy
Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Elektromagnetisk stråling

Uteoppholdsareal og rom for varig opphold skal ikke utsettes for feltstyrke over gjennomsnittlig årsverdi på 0,4 μT.

2.8 Parkering

Området skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning:

Bilparkering
Det tillates etablert maksimum 28 parkeringsplasser på terreng.

Minimum 4 parkeringsplasser skal være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse.

Minst 50 % av parkeringsplassene skal ha lademulighet for el-bil.

Sykkelparkering
Det skal etableres minimum 1,1 plasser per 100 m^2 BRA barnehage/undervisning.

Minimum 50 % av nye sykkelparkeringsplasser skal være innendørs eller under tak utendørs.

2.9 Anleggsfasen

Fossilfri byggeplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

2.10 Gang- og sykkeltrafikk

Det skal tilrettelegges for gode og sikre gang- og sykkelforbindelser for hele planområdet under anleggsfasen.

Bestemmelser til arealformål

3 Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5 nr. 1)

3.1 Helse-/omsorgsinstitusjon

Innenfor området kan det oppføres rekkehus i inntil 2 etasjer inklusiv underetasje. Maks. tillatt BRA skal være 830 m2.

3.1.1 Parkering

Bil: Fra 0 til 2 plasser per 100 m2 BRA bolig

Sykkel: Fra 1 plasser per 100 m2 BRA bolig

3.2 Kombinerte formål – Undervisning/barnehage/andre idrettsanlegg(flerbrukshall), felt BUIA

3.2.1 Utnyttelse

Innenfor formålet tillates maksimalt 14 130 m2 BRA.

3.2.2 Plassering og høyder

Ved etablering av flerbrukshall over bakken med uteareal på tak, kan det innenfor de øverste 9 meterne etableres en ekstra etasje med direkte adkomst til uteoppholdsareal på tak. Etasjen kan utgjøre inntil 40% av takflatens underliggende areal. De øverste 3,5 meterne kan benyttes for oppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, og skal ikke utgjøre mer enn 15% av takflatens underliggende areal. Ved etablering av uteareal på tak av flerbrukshall skal utearealets gulv være på maks kote 160.

3.2.3 Utforming av bebyggelsen

Hovedinnganger skal være godt synlig fra Neptunveien. I første etasje skal volumet brytes opp fra hovedvolumet med inn- og uttrekninger, overdekninger og/eller material- og fargeforskjeller.

Øverste etasje på nye bygg mot Neptunveien skal ha en transparent eller visuelt lettere utforming, for å redusere høydevirkningen.

Ny bebyggelse skal hente inspirasjon fra det opprinnelige hovedbyggets fasade og samtidig danne et helhetlig arkitektonisk uttrykk som fremhever skolen som et anlegg for barn i det

aktuelle alderstrinnet. Ved oppføring av en barneskole skal bygningene tydelig formgis som en barneskole, med en leken og fantasifull detaljering.

Fasader
Skolens fasader skal ha en detaljering som gjør den opplevelsesrik på nært hold i barns skala.

Fasadene mot Neptunveien og samlingstorget skal utformes med høy grad av åpenhet og store vinduer. Første etasje mot Neptunveien skal ha utadrettede funksjoner, og det skal være god kontakt mellom inne og ute. Sørfasade mot samlingstorg skal i 1. etasje ha overdekte oppholdssoner med sittebenker og nisjer for opphold.

Tak
Nye bygg skal ha flate tak eller pulttak med fallvinkel tilsvarende eksisterende bygg. På tak over flerbrukshall tillates ballbaner. Rekkverk som ikke inngår som del av gesims, skal være transparent i form av glass, netting eller metallspiler. Større skjermer av glass skal utformes slik at de unngår speileffekt og fugler som kolliderer.

3.3 Undervisning

3.3.1 Utnyttelse
Innenfor formålet tillates maksimalt 11 300 m2 BRA.

3.3.2 Plassering og høyder
Ved pulttak skal maksimal gesims være innenfor maksimal kotehøyde som vist på plankartet. Ved flatt tak skal maksimal gesims være på maks kote 169.

Nord for nybygg tillates det etablert amfi og forstøtningsmurer med høyde inntil 1,9 m i forbindelse med etablering av inngangsparti og trapp i terreng. Murene kan til sammen være 10 meter lange.

3.3.3 Utforming av bebyggelsen
Nytt bygg skal ha pulttak med fallvinkel tilsvarende eksisterende bygg.

Nytt bygg skal supplere eksisterende skolebygg på en god visuell måte, og ha arkitektoniske elementer som tydelig er inspirert av eksisterende bygg. Dette kan være takutstikk, søylebruk i fasade, materialbruk og/eller detaljering. Det skal benyttes avdempede farger. Det skal benyttes vindusformat tilsvarende eksisterende skolebygg. Vinduer utenfor klasserom i 1.etasje skal utformes med brystning.

Hovedinnganger i skoleanlegget skal være synlig fra bestemmelsesområde #2 (skoletorget).

3.3.4 Uteareal
Det skal være et plassbygget skateanlegg i betong, med skateelementer innenfor feltet.

3.4 Boligbebyggelse
Bestemmelsene i småhusplanen (S-4220) gjelder.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5 nr. 2)

4.1 Kjøreveg -SKV1

Kjøreveg skal være offentlig. Kjøreveg SKV1 skal opparbeides med bredde minimum 5,5 m.

4.2 Kjøreveg - SKV2

Kjøreveg SKV2 skal opparbeides med bredde minimum 3,5 m.

4.3 Fortau – Fortau 1-3

Fortau skal være offentlig. Langs sørsiden av Neptunveien skal det opparbeides fortau med minimum 3,0 meters bredde. Fortau langs nordsiden av Neptunveien skal opparbeides med minimum 2,5 meters bredde.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal – SVG1-3

Annen veggrunn skal være offentlig. Annen veggrunn skal opparbeides med vegetasjon og permeable flater. Arealene skal håndtere overvann fra fortau og kjøreveg.

5 Grønnstruktur (PBL. § 12-5 nr. 3)

5.1 Turveg - GT

Turveg skal være offentlig. Det tillates etablert turveg i grus med maks 3,0 meter bredde gjennom området. Området skal ha vegetasjonsdekke og naturpreg.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

6 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL. § 11-8 A)

6.1 Faresone – områdestabilitet, H310

Innenfor sonen skal det ikke etableres bebyggelse.

6.2 Faresone – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), H370

Innenfor sonen skal det ikke etableres bebyggelse eller tilrettelegges for opphold.

6.3 Andre sikringssoner – vannforsyningstunnel, H190

Vertikalnivå 2 – på grunnen: Eiendommer som er berørt av sikringssonen skal alltid kontakte Vann- og avløpsetaten før de gjennomfører tiltak som medfører graving og / eller sprenging mer enn 5 meter under terreng, herunder boring etter jordvarme.

6.4 Bevaring, H570_1

Eksisterende bygninger avmerket med hensynssone H570_1 på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.

Bygningenes eksteriør inkludert fasadens materialbruk, farger, takformer og taktekkingsmaterialer, dør- og vindusutforminger og den utvendige bygningsintegrerte kunsten skal bevares.

Mindre endringer av eksteriør, bærekonstruksjoner eller struktur kan tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier. Det

tillates etablert mindre påbygg og tilbygg for å tilfredsstille funksjons-, universell utformings- og/eller tekniske krav. Påbygg og tilbygg skal ha tilsvarende materialer og detaljering som, og tilpasses eksisterende arkitektur.

Innvendig skal foajeen med trapperommet bevares, det vil si materialbruk på gulv og vegger og den bygningsintegrerte utsmykningen på vestveggen. Det romlige volum av biblioteket i 1. etasje og aulaen/samlingsalen i 2. etasje skal bevares.

Utomhus skal plasstøpte amfi, murer, benker og trapper bevares.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdier skal forelegges Byantikvaren for en uttalelse før det fattes vedtak.

6.5 Bevaring, H570_2

Soluret ved søndre innkjøring skal bevares. Soluret kan flyttes til et egnet sted innenfor feltet. Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdier skal forelegges Byantikvaren for en uttalelse før det fattes vedtak.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde samlingstorg, #1

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres et samlingstorg på minst 350 m2. Samlingstorget skal etableres med fast dekke av granitt eller betongheller. Torget skal tilrettelegges for bruk for større forsamlinger, og det skal ikke etableres lekeapparater eller møblering som er til hinder for dette.

8 Bestemmelsesområde skoletorg, #2

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres et skoletorg med natursteindekke som forbinder inngangspartiene til skolebyggene. Det skal etableres oppholdssteder med møblering og vegetasjon.

9 Bestemmelsesområde adkomsttorg nord, #3

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en enveiskjørt snumulighet. Den skal ha innkjøring fra vest og utkjøring mot øst. Det skal etableres oppstillingsplass for renovasjon, varelevering og minst to parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse. Det kan etableres maksimalt 4 parkeringsplasser for bil innenfor området. Det skal etableres nedgravde avfallscontainere, og rom for avfall med maks høyde 3,5m.

10 Bestemmelsesområde adkomsttorg sør, #4

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres kjøreadkomst med snuplass og trafikksikker oppstillingsplass for renovasjon, varelevering og drosjelevering. Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse. Adskilt fra kjøreadkomsten skal det etableres adkomstveg for gående og syklende. Det skal etableres nedgravde avfallscontainere, og rom for avfall og sykkeloppbevaring med maks høyde 3,5 m.

På østsiden av kjøreadkomsten tillates det etablert forstøtningsmurer som er inntil 1 meter høye og 30 meter lange.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

11 Dokumentasjonskrav (JF. PBL. 12-7 nr. 12)

11.1 Overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger, at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

11.2 Utomhusplan og Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 av Undervisning og Kombinerte formål. Planen skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder: uteoppholdsareal, adkomstløsning, parkering tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse, areal for varelevering, sykkelparkering, eksisterende trær som skal bevares, ny vegetasjon og trær, trapper, boder, belysning, interne gangstier/adkomster (inkludert stigningsgrad), renovasjonsløsning, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, gjerder, støttemurer, levegger, håndtering av overvann og snø.

Bymiljøetaten skal forelegges landskapsplan som viser overgang mellom private og offentlige arealer.

11.3 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg og turveg skal det sendes inn byggeplan. Planen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer, avkjørsler, varemottak, trafikksikkerhetstiltak, sykkelparkering, sykkeltrase, markering av gateløp, belegg, rumlefelt, kantmarkering, møblering, belysning, trapper, ramper, gjerder, porter, bommer, forstøtningsmurer, trær som bevares/felles og ny vegetasjon, eksisterende og planlagt terreng, terrengtilpasning mot tilgrensende arealer, innganger og overgang mot tilgrensende bygninger, arealer for snøopplag og overvannshåndtering.

Alle byggeplaner for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse.

11.4 Kvalitetsprogram for klima og miljø

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanen § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

11.5 Massehåndteringsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge massehåndteringsplan for alle bygge- og anleggstiltak. Planen skal redegjøre for midlertidig lagring av jordmasser, hvordan overskuddsmasser skal håndteres og hvordan spredning av fremmede arter skal unngås.

Før det gis brukstillatelse skal terreng, gategulv og vegetasjon for arealer benyttet til rigg- og anleggsområde reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre dersom arealet ikke omfattes av annet rekkefølgekrav i planen.

11.6 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggsfasen for alle bygge- og anleggstiltak som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Før det gis igangsettingstillatelse, skal uttalelser fra bydelen v/bydelsoverlegen foreligge.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a. Utbyggingsfaser/gjennomføring.

b. Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, herunder rigg- og sikringstiltak, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c. Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.

d. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e. Planlagte tiltak for å ivareta atkomst til bebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f. Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen.

g. Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.

h. Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.

11.7 Elektromagnetisk felt

Før det gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at uteoppholdsareal og rom for varig opphold ikke vil bli utsatt for feltstyrke over gjennomsnittlig årsverdi på 0,4 μT.

12 Før midlertidig brukstillatelse kan gis

Før midlertidig brukstillatelse kan gis for første nye bebyggelse på Undervisningsformål, felt BU, skal følgende forhold være oppfylt:

- Alt uteareal innenfor Undervisningsformål, felt BU, og Kombinerte formål, felt BUIA, skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan. Innenfor Undervisningsformål, felt BU, skal alle nye trær være plantet.
- #2 Skoletorg skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

- Tak skal være opparbeidet i tråd med godkjent takplan.
- Kjøreatkomst fra Kapellveien, #4 Adkomsttorg sør, parkeringsplasser for bil og sykkel innenfor Undervisningsformål, felt BU, samt oppstillingsplass for varelevering og renovasjon skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Godkjent overvannshåndtering skal være opparbeidet.

Før midlertidig brukstillatelse kan gis for første nye bebyggelse på Kombinerte formål, felt BUIA, skal følgende forhold være oppfylt:

- Alt uteareal innenfor Undervisningsformål, felt BU og Kombinerte formål, felt BUIA, skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan. Innenfor Kombinerte formål, felt BUIA, skal alle nye trær være plantet.
- #1 Samlingstorg skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan for fase 1.
- Tak skal være opparbeidet i tråd med godkjent takplan.
- Kjøreatkomst fra Neptunveien, #3 Adkomsttorg nord, parkeringsplasser for bil og sykkel innenfor Kombinerte formål, felt BUIA, samt oppstillingsplass for varelevering og renovasjon skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Godkjent overvannshåndtering skal være opparbeidet.
- Turveg skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent byggeplan.
- Skateanlegget innenfor Undervisningsformål skal være ferdig oppgradert i betong.

Før midlertidig brukstillatelse kan gis for barneskole på Kombinert formål, felt BUIA, skal følgende forhold være oppfylt:

- Kjøreveg, Fortau 1-3, Turveg og annen veggrunn – grøntareal (Neptunveien med tilhørende fortau) skal være opparbeidet i tråd med godkjent byggeplan.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.06.2024, sak 176/24.

Korrigering av bystyrets vedtak av 19.06.2024 ble vedtatt 23.10.2024, sak 267/24.

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak av 19.06.2024 og korrigert vedtak av 23.10.2024.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.10.2024

Oslo

S-658

Regulering av gnr. 73, bnr. 3 m.fl., Engebråten, til gravlund, bolig- og industriarealer m.v.

S-658 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.12.1956
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195601541
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Stadfestet plan opprettholdt i sak 267/64.
Knytning(er) mot andre planer: 11457, 57064, 81859, 2259, V300459

Dokumentet består av 1 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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

81859

Ad. Gnr.73 bnr.739 - Engebråten, blokk 2 og 3. Regulerings- og bebyggelsesplan.

81859 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195902890

Vedtaksdato: 17.11.1959
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-658

Dokumentet består av 1 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

Oslo

V300459

Endring av vei og garasjeplassering på gnr. 73, bnr. 739, Engebråten.

V300459 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.04.1959
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195902945
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-658

Dokumentet består av 1 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

Oslo

2259

Regulerings- og bebyggelsesplan gnr.73 bnr.739, Engebråten.

2259 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195903049

Vedtaksdato: 13.01.1959
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-658

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

Vedtekter for Engebråten, gnr. 73, bnr. 739.

§ 1. Bebyggelsen omfatter 4-mannsboliger i 1 et., rekkehus i 2 etasjer og blokker i 3 etasjer.

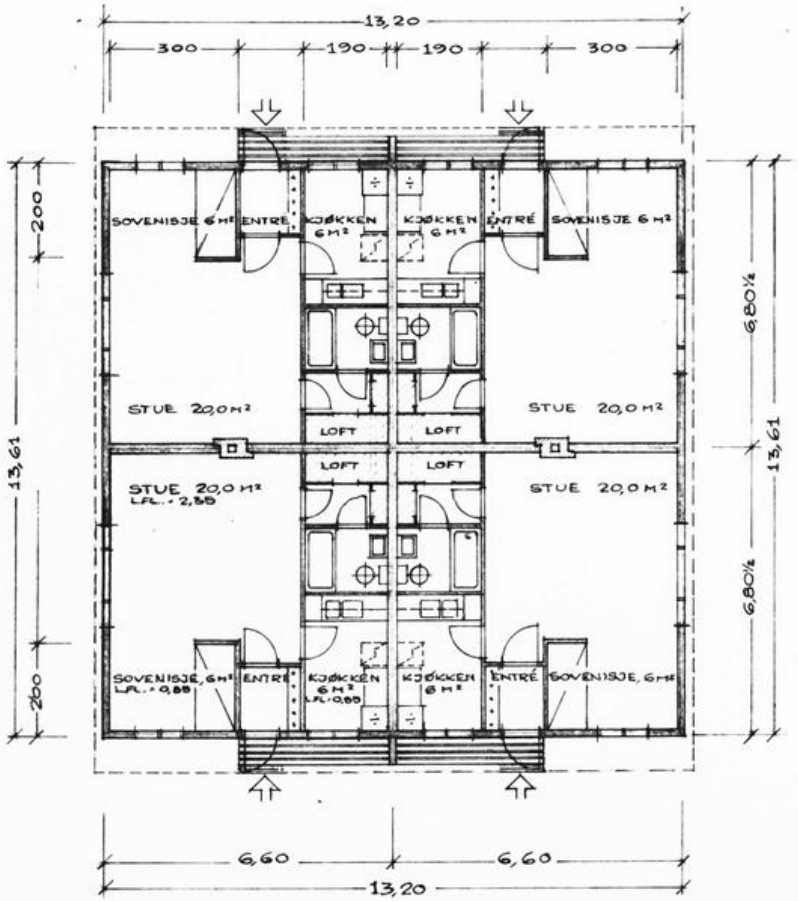
§ 2. Alle bygninger, butikk og garasjer plasseres i forhold til regulerte veier og grenser slik planen viser.

§ 3. Ens takform og takvinkel må gjennomføres innenfor de enkelte boliggrupper.

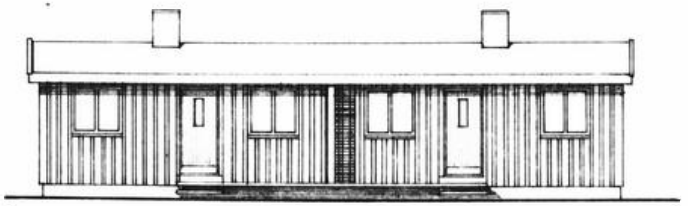
§ 4. Husfargen må godkjennes av bygningskontrollen.

§ 5. Planer for terreng- og fyllingsarbeider og for beplantning skal godkjennes av bygningskontrollen.

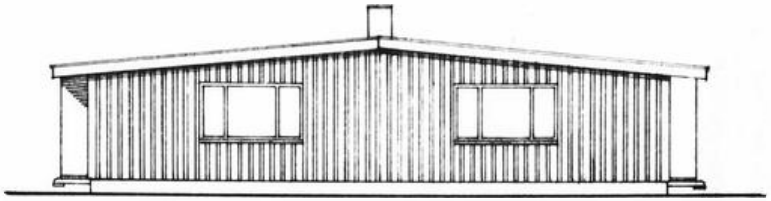
§ 6. Rundt garasjeanlegget skal plantes tett på alle kanter.



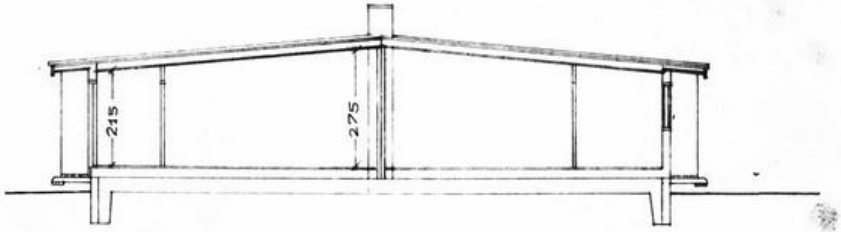
PLAN



FASADE MOT NORD OG SYD



FASADE MOT ØST OG VEST



SNITT

G.NR 73, B.NR 739
ENGEBRÅTEN TYPE 402, HUS 5-6-10-11
PLAN, SNITT, FASADER, MÅL 1:100
SELVAAG-BYGG, 29.3.60
Rev 24/11-61 HK

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 73/739, Hus 10. Engebråten, Kjelsås.	Journalnr.: 58/2997.	Tegn. nr.: XXXX 2
Arbeidets art: Nybygg.	Innlevert: 8/11-58.	
Bygningens art: Flermannsbolig.		
Byggherre: Engebråten Boretslag, v/o.r.ss.f. G. Jensen, Kreditkassen. Oslo.		
Byggemelder: Selvaag-Bygg, Pr. Harbitzgate 18. tlf. 562390.		

Dato 25. juni 1959. JSP/AM.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets betingelse av 19/6 1959, må følges. Kfr. vedlagte gjenpart.
I henhold hertil godkjennes den viste bodplass for dette hus vedkommende.

Fundamenteringen og gulvets utførelse må nærmere beskrives.

Skapdørene må hengsles som vist med rødt.

Angående beliggenheten vises det til situasjonsplanen med byplankontorets uttalelse av 21/1 1959. Vanlig situasjonskart må innsendes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V og VII.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Situasjonskartet være innkommet.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

JSP

Y. Riis
bem.

J.S. Platou

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plassert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseses slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, inngange og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

28. november 1959.

Selvaag-Bygg,
post boks 237,

V i n d e r e n.

arkitekt Platou

JSP/Krw 58/2997

G.nr. 73, b.nr. 739 hus 10 - Engebråten, Kjelsås.
Flermannsbolig, tilhørende Engebråten Borettslag v/o.r.sakf. G.Jensen.

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempelnr. 3 samt brev av 6/11 1959 approberes under henvisning til tidligere approbasjonsskriv.

Den nye tegningen tillates ikke nyttet på byggeplassen før den er stemplet godkjent av byggeløyvekontoret.

Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 2, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll.

A. Gjerstad
bem

J.S. Platou

Intet gebyr
Forandr. efter
bl.kontr.s kvar.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den
15. oktober 1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.73, bnr.739, hus 10, Engebråten, Kjelsås.

Journalnr.
58/2997

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
4/1-62.

Bygningens art
Flermannsbolig.

Byggherre
Engebråtens Borettslag, v/o.r.sakf. J.O.Jensen, Kreditkassen, Stortorget.7, Oslo.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Harbitzgt. 18, Oslo.

Ansvarshavende
Siv.ing. Alv Selvaag, Holmenveien 19, Vinderen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Stg

Distriktsingeniør
H. Stangeland.

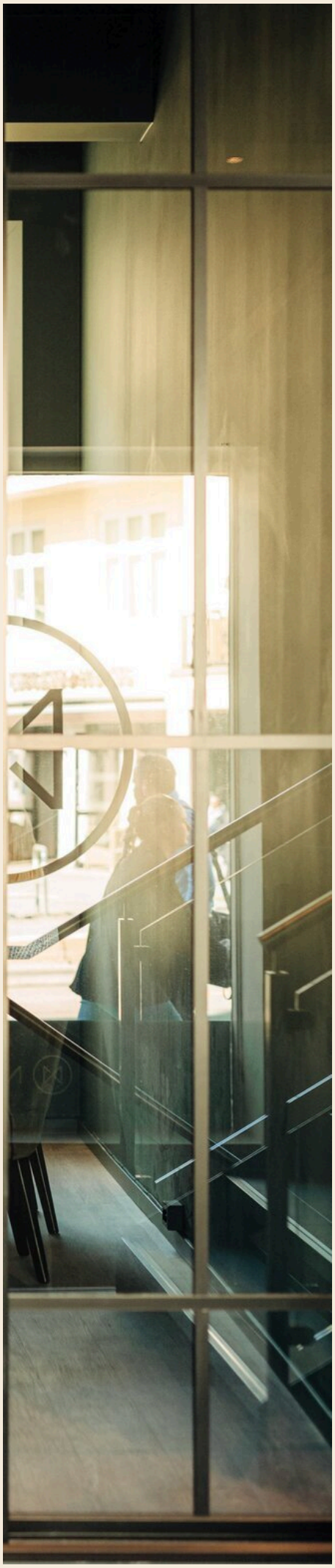
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0348/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Neptunveien 21A 0493 OSLO
Matrikkel: Gnr 73, bnr 739, snr 23 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Ephraim

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690