

Hesteskoen 2



Velkommen til

Hesteskoen 2



Salgsoppgaven produsert 7. april 2025

KJELSÅS

Stor, luftig og svært flott 1-roms m/alkove og balkong - Kjøkken og bad 2022/23 - Peis - Varmtvann inkl. - IN-ordning

Prisantydning	3 900 000,-
Fellesgjeld	287 894,-
Omkostninger	106 020,-
Totalpris	4 293 914,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 726,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	45 kvm
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1961

Megler	Elisabeth Hjertenes
Telefon	926 94 242
E-post	e.hjertenes@nordvikbolig.no
Megler 2	Konstantin Karlsson
Telefon	404 33 455
E-post	k.karlsson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Hesteskoen 2!

- Dette er en svært innbydende og lys 1-roms selveierleilighet beliggende på Kjelsås i Oslo, ett av de mer attraktive boligstrøkene i Oslo. Her har du alt av tur- og rekreasjonsmuligheter like utenfor døren, samt kort vei til både trikk og buss som tar deg raskt ned til Storo og Oslo Sentrum.

- Balkong på 4 kvm med fritt og åpent utsyn
- En gjennomgående og god standard i hele leiligheten
- Stilsikkert kjøkken fra 2023
- Innbydende baderom, renovert i regi av sameiet i 2022
- A-konto v.vann, fibernett og kabel-tv inkl.
- IN-ordning! Dersom andel f.gjeld betales ned på det ene lånet vil f.kn. bli redusert med ca 1.037
- Kjellerbod, samt felles sykkelbod og treningsrom
- Kort vei til Akerselva og marka
- Perfekt førstegangskjøp eller utleiemulighet - Velkomme

Arealer og innhold

BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	45 kvm
TBA:	4 kvm

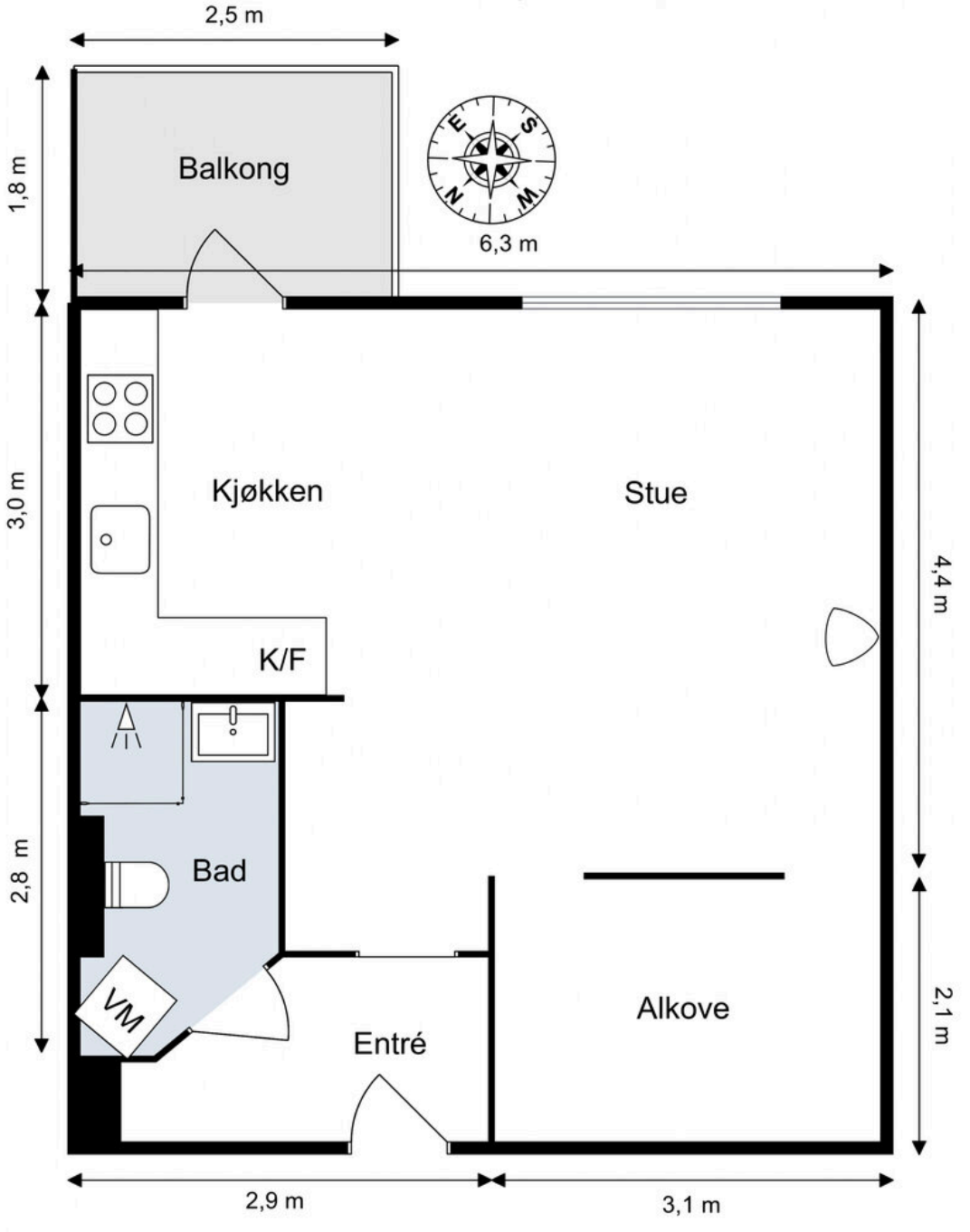
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, bad, alkove og stue/kjøkken.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Hesteskoen 2, 0493 OSLO

2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme





































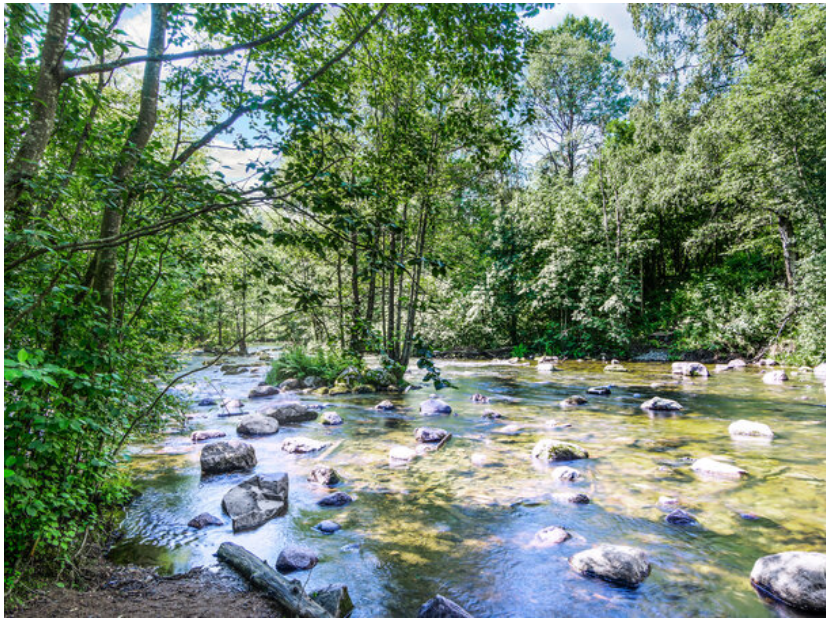







ROCKY










STORO STORSENTER
McDonald's
MAX
ODEON
STORO
SATS

Informasjon

Hesteskoen 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0093/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hesteskoen 2, 0493 OSLO
Gnr 73, bnr 739, snr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sonja Tammela

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
287 894,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 187 894,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
104 670,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 020,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 720,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 293 914,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 306 614,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 42 kvm. Entré, bad, alkove og stue/kjøkken.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

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

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, baderom, alkove og stue/kjøkken med utgang til balkong.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med flislagt gulv som gir et godt førsteinntrykk. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy i et praktisk garderobeskap.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen oppleves som ekstra lys og luftig takket være store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, med god plass til sofagruppe, TV-løsning og spisebord. Gulvet er belagt med laminat, og veggene er malt i delikate, moderne fargetoner. En stemningsfull peisovn gir ekstra varme på kalde dager og skaper lun hygge.

Det er etablert en smart og skjermet sovealkove med plass til dobbeltseng – ideelt som en praktisk soveplass i leiligheten.

Fra stue og kjøkken er det utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 4 m² med fine solforhold. I sommerhalvåret fungerer den som en naturlig forlengelse av stuen – perfekt for rolige kaffestunder eller sosiale sammenkomster. Balkongen har åpent utsyn og ingen sjenerende innsyn, og innbyr til å skape en koselig uteplass med møbler, planter og grill.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent IKEA-kjøkken fra 2023 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum, samt plate og belysning over benk. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Over kokeplassen er det kullfilterventilator, og Waterguard er montert for økt sikkerhet.

BADEROM:
Delikat, flislagt baderom med gulvvarme og downlights, oppusset i 2022 i regi av sameiet. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk. I forbindelse med oppussingen av baderommet i regi av sameiet ble badet også utvidet. Baderommet er nå stort og flott!

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 3 m². Det gjøres særskilt oppmerksom

på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2018.
Balkongdør: Balkongdør med 3-lags isolerglass, prod. 1984.
Overflater, etc.: Himlinger med malte plater. Vegger med malt panel og strietapet. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,39 m og i stue/ kjøkken til: 2,49 m.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i yttervegg.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen.
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stue/kjøkken.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på sameiets grunn. Gjelder etter førstemann-til-mølla prinsippet. I tillegg er det også gode muligheter for gratis parkering i gatene rundt blokken, samt nærliggende gater. Det er seks felles ladeplasser i sameiet som man kan benytte og betale med egen ladebrikke som man kan bestille av sameiet. 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».

Innimellom åpnes det opp for både kjøp av bruksrett og leie av garasjeplasser.

Modernisering og påkostninger

- Badet er pusset opp i regi av sameiet i 2022.
- Kjøkkenet er nytt fra 2023.

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: Arbeidet er utført i tidligere eiertid.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort oppussing av badet og kjøkken i tidligere eiertid.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

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:

Boligblokk bygget i 1961. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Balkongdør
- Innvendig > Overflater
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 2. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger i den stand og stilling de befinner seg i.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stue gir svært god varme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 212 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 726,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. måned kr. 5 725,95,-

Herav:
Lån nr: 98208063332; Adm. lån 3 - Akonto renter 1 448,81 (har IN-ordning og kan innfris i sin helhet)
Lån nr: 98208063332; Adm. lån 3 - Akonto avdrag 1 151,25 (har IN-ordning og kan innfris i sin helhet)
Lån nr: 98207969486; Adm. lån 1 - Akonto renter 193,93 (har IN-ordning og kan innfris i sin helhet)
Lån nr: 98207969486; Adm. lån 1 - Akonto avdrag 842,96 (har IN-ordning og kan innfris i sin helhet)
A-konto varmtvann 413,00
Trappevask 130,00
Øvrige felleskostnader 1 546,00

Lånene kan innfris i sin helhet to ganger i året. Dersom lånene nedbetales/innfris vil felleskostnadene bli redusert med ca kr. 3.636,-gitt ut i fra dagens tall.

Felleskostnadene inkluderer også grunnpakke tv og internett (fibernett), forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 106 994,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 427 977,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med OBOS OpenNet. Grunnpakke for TV og internett via fiber er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Engebråten Boligsameie, orgnr. 971433809

Om sameiet

- Sameiet består av 196 seksjoner.
- Styreleder Raymond Waage Abrahamsen kan kontaktes på: rsabrahamsen@gmail.com.
- Trappevask gjennomføres av beboerne etter vaskeliste.
- Seksjonseiere kan inngå avtale om full nedbetaling av andel fellesgjeld.

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.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 287 894,- pr. 01.04.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207969486
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 1 761 645,67
Innfrielsesdato: 30.08.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Restsaldo: 39 137,11

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208063332
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 11 442 838,00
Innfrielsesdato: 30.11.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 248 757,83

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208073893
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 25 779 629,69
Innfrielsesdato: 30.11.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0

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

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

Sameiet har rehabilitert tak og soilrør/VVS. Det ble i første omgang innvilget en låneramme på kr 53 500 000.
Kostnadene for VVS-prosjektet er fordelt likt mellom beboerne i blokkene, mens kostnadene for takprosjektet er fordelt likt mellom beboerne i trehusene (rekkehus og bungalower).

I følge forvaltningskonsulenten kan lånene som hefter opp mot denne seksjonen innfris i sin helhet. Kontakt Obos for nærmere redegjørelse for hvordan dette gjøres.

Fellesformue

Kr 44 344,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 20 132 627. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 3 448 500.

Mer utfyllende om boligsameiets regnskap finnes i årsmøte innkallingen for 2024 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.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. I forbindelse med dyrehold må visse regler følges.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring(35704)
Polisenr. 1763422

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 44 640 kvm (Eiertomt)
Sameiet har store fellesarealer med plen, beplantning, sittegrupper og internveier.

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

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med felles visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et svært hyggelig, godt og etablert boligområde med nærhet til offentlig kommunikasjon, grøntarealer og gode servicetilbud. Kjelsås grenser mot Nordmarka med fine turveier inn mot Grefsenkollen og Trollvannsstua. Idylliske

Trollvann har både badeplasser, brygger, bålplasser og benker. Om vinteren kan man ta på skiene nærmest utenfor døra, og nyte den umiddelbare tilgangen til både lysløype og flotte oppkjørte løyper. Det er kort avstand til idylliske Frysja, en av Oslos flotteste badeplasser.

Det går også turvei langs Akerselven, som ligger få minutter unna leiligheten, til Maridalsvannet og Nordmarka, eller ned til sentrum gjennom Nydalen med alle sine butikker, kafeer og restauranter. Trikkehallen som ligger i nærheten, er kjent for sitt rike aktivitets- og kulturtilbud for barn og ungdom. Teknisk museum, som er en turistattraksjon ligger også i nærområdet. Samtidig som leiligheten ligger perfekt til for den tur- og kulturglade, er den også i nærheten av Nydalen som kan by på en mer urban stil, samt en rekke restauranter, butikker og andre servicetilbud.

Det er kort vei til alpinanlegg i Grefsenkleiva, samt Grefsen Tennisklubb som har et flott anlegg med syv baner. På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant. Med fantastisk utsikt, samt fjorden og hovedstaden som glitrer i det fjerne, har restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonserter og andre trivelige begivenheter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Coop Prix og velassortert Spar med ferskvare og fiskedisk. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Storo Storsenter (som er Oslos største kjøpesenter) et rikt og variert utvalg med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Senteret har parkeringshus og ladestasjoner for elbiler. Her finnes også Norges største kino, IMAX, som huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse.

Det er kort vei fra leiligheten til trikketrasé i Grefsenveien der både 11 og 12 trikken går. Det er også kort vei til Kjelsås Togstasjon der også 54-bussen og 25-bussen stopper. Trikk 11 har også nattruter. Gangavstand til Nydalen, som har et godt tilrettelagt kollektivtilbud, med hyppige avganger både med T-bane, buss og tog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 06.05.1963.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkonger, datert 17.04.2009.
Det foreligger ferdigattest for utskifting av rør, sluk, rørgjennomføring, membran og branntetting i forbindelse med rehabilitering av bad i Engebråten Boligsameie, datert 08.06.2022.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet, og det er etablert en åpen stue-/kjøkkenløsning. Badet er utvidet, og en lettvegg er satt opp for å skille av alkove fra stue.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan S-658. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

Pågående byggesaker:
Hesteskoen 4 B - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202457486

Hesteskoen 6 E - Utskifting av vinduer i 2. etasje
Saksnummer: 202206783

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/73/739/38:
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

18.03.2025 - Dokumentnr: 310430 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.12.1983 - Dokumentnr: 42120 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 777/234247
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 196 SEKSJONER

30.09.2022 - Dokumentnr: 1097432 - Reseksjonering
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 777/234787
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
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

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

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 454,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis (uten trykte salgsoppgaver) kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 028,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 141 672,- 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 8. april 2025

Megler

Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Hesteskoen 2

Hesteskoen 2

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.)	12 min	gå
711 elever, 36 klasser	1 km	
Grefsen skole (1-7 kl.)	14 min	gå
724 elever, 37 klasser	1.1 km	
Engebråten skole (8-10 kl.)	4 min	gå
705 elever, 41 klasser	0.3 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.)	22 min	gå
392 elever, 30 klasser	1.7 km	
Nydalen videregående skole	20 min	gå
960 elever	1.8 km	
Blindern videregående skole	6 min	bil
810 elever, 24 klasser	4.7 km	

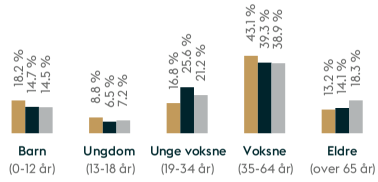
Offentlig transport

Svensenga	7 min	gå
Linje 25	0.6 km	
Grefsen stadion	8 min	gå
Linje 11, 12	0.6 km	
Kjelsås stasjon	11 min	gå
Linje RE30, R31	0.9 km	
Nydalen	22 min	gå
Linje 4, 5	1.9 km	
Oslo S	17 min	bil
Totalt 24 ulike linjer	7.5 km	

Barnehager

Engebråten barnehage (1-5 år)	2 min	gå
72 barn	0.1 km	
Stilla barnehage (1-5 år)	10 min	gå
38 barn	0.9 km	
Grefsen Kirkes barnehage (1-5 ...	13 min	gå
31 barn	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	5 min gå
Grefsen stadion	8 min gå
Avancia Xpress Kjelsås	10 min gå
Stadion Fysio/Treningssenter	10 min gå

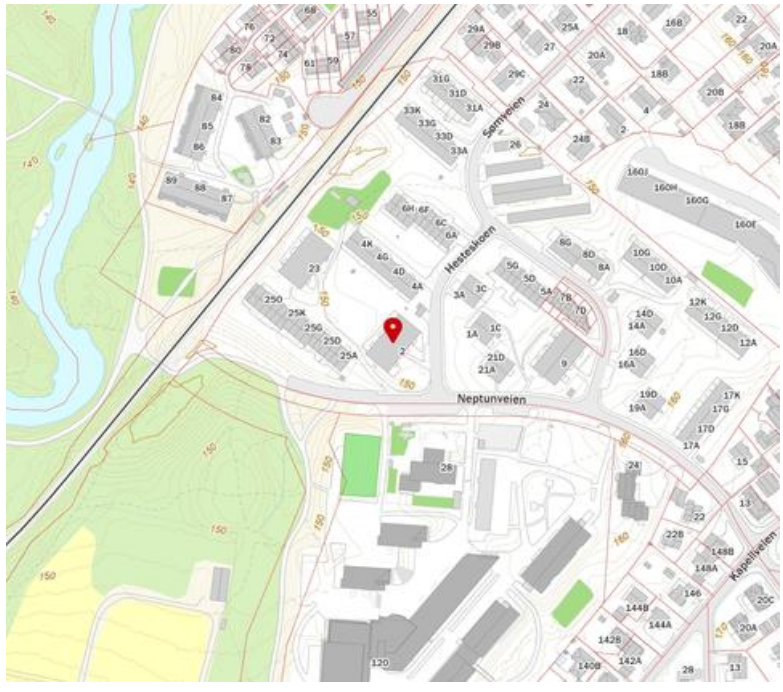
«Polig, koselige mennesker.»

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Hesteskoen 2, 0493 OSLO
OSLO kommune
gnr. 73, bnr. 739, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 31.03.2025 **Rapportdato:** 06.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1135 **Referansenummer:** OQ4230

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

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 bygningssakyndige 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, brannceller 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.

Hesteskoen 2, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1961. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

- Badet er pusset opp i regi av sameiet i 2022.
- Kjøkkenet er nytt fra 2023.

Opplysninger er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Selveierleilighet - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m², forankret til bygningskropp, plastfliser lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 105 cm.

Boligblokk bygget i 1961. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malt panel og strietapet. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,39 m og i stue/ kjøkken til: 2,49 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at badet er pusset opp i regi av sameiet i 2022.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard er montert.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at kjøkkenet er nytt i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stue/kjøkken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

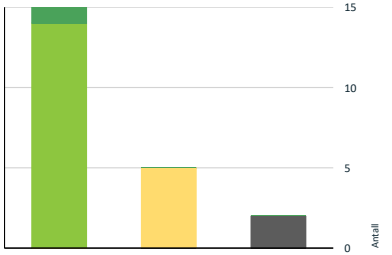
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert avvik fra byggemeldte tegninger. Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet, og det er etablert en åpen stue-/kjøkkenløsning. Badet er utvidet, og en lettvegg er satt opp for å skille av alkove fra stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1961

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkongdør

Balkongdør med 3-lags isolerglass, prod. 1984

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres værslitte karmer, samt sprekker i trevirke på dør. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder og nevnt avvik. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med iikkehull.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m², forankret til bygningskropp, plastfliser lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 105 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1961. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Hesteskoen 2, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malt panel og strietapet. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,39 m og i stue/ kjøkken til: 2,49 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe merker enkelte steder på veggen i alkove, manglende taklist i entré og bom (hulrom) under fliser i gangen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig, overvåk konstruksjonen. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Innvendige dører

Glatt innerdør til bad.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stue/kjøkken.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at badet er pusset opp i regi av sameiet i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Hesteskoen 2, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard er montert.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at kjøkkenet er nytt i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i yttervegg.

TG 2 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

Tilstandsrapport

Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Hesteskoen 2, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



TG 0 Brannteknikse 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 brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse 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 brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

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

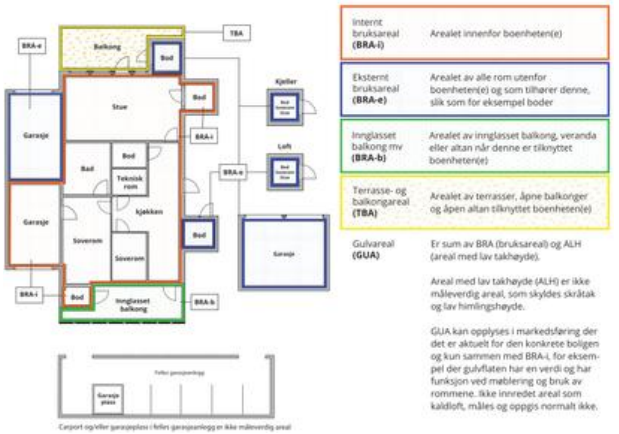
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Hesteskoen 2, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	42			42	4
Kjeller		3		3	
SUM	**42**	**3**			**4**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, alkove, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 3 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er registrert avvik fra byggemeldte tegninger. Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet, og det er etablert en åpen stue -/kjøkkenløsning. Badet er utvidet, og en lettvegg er satt opp for å skille av alkove fra stue.

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: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	42	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Sonja Karoliina Tammela	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	73	739		38	44640.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Hesteskoen 2 0493 OSLO

Hjemmelshaver
Sonja Karoliina Tammela

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.04.2025	
2	06.04.2025	

Hesteskoen 2, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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 brannmessige 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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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/OQ4230

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

Tammela, Sonja Karoliina	9578-5997-4-4639762	2025-03-25 05:38:10

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
25. mar. 2025

Oppdragsnummer
20-0093/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hesteskoen 2, 0493 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Sonja Tammela

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. juli 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: 93311175
Forsikret i: Gjensidige

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: Arbeidet er utført i tidligere eiertid.

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

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

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?
Nei

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?
Nei

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

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.?
Nei

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort oppussing av bade og kjøkken i tidligere eiertid

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?
Nei

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

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

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?

Nei

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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.

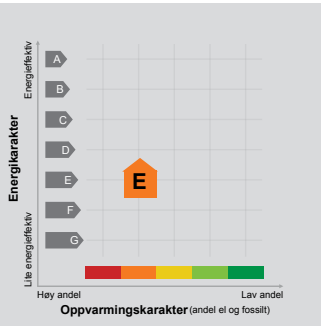
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0093/25

ENERGIATTEST

Adresse	Hesteskoen 2
Postnummer	0493
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	739
Seksjonsnummer	38
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81479275
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-95613
Dato	21.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hesteskoen 2	81479275	H0201	38	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1961

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	18.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	18.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	18.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.02.2017

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	101 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,98 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	230,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	57 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,73
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,71
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,27
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,30

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.2.2017

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	59,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	128,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 242 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	196,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 593 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	196,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 242 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 985 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 257 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 242 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	82,0 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0093/25 . Vår ref.: 5934-1-038 Dato: 20.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Engebråten Boligsameie
Organisasjonsnr:	971433809
Seksjonseier:	Tammela, Sonja Karoliina
Medeier:	
Leilighetsnummer:	038
Adresse:	Hesteskoen 2, 0493 OSLO
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	73
Bnr.	739

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1763422.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning:
- Sameiet har inngtt 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. 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). Beløpet må innbetales OBOS senest 10 dager før låneforfall (den 20. i den aktuelle måneden). Ta konktakt med OBOS senest n måned før låneforfall. Det er kun mulig med full innfrielse. 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 Bare fysiske personer kan være eiere. (iht. vedtektene ¤1) Sameiet har rehabilitert tak og soilrør/VVS. Ble i første omgang innvilget med låneramme på kr. 53 500 000. Kostnadene for VVS- prosjektet fordeles likt mellom beboerne i blokkene, og kostnadene for takprosjektet likt mellom beboerne i trehusene (rekkehus og bungalower). OBS! Merk at tak-lånet kan være delvis utbetalt. Økning/endring i lån kan forekomme. VVS-lånet er endelig. Kontakt styret vedr. prosjekt og lån. Sameiet har til sammen fire lån. Alle lån er ikke fordelt på alle seksjonene. Lånekostnad 3 er tak-lånet, og lånekostnad 4 er vvs-lånet. Fra januar 2023 vil det kreves inn et månedlig akonto-beløp for varmtvann for adressene: Hesteskoen 2 og 9, samt Neptuneveien 23. Avregnes n gang årlig av ISTA AS. Kontakt ved eierskifte: firmapost@ista.no tlf. 22 88 59 00. Eierskifteskjema må fylles ut. Beboerne henter selv ut informasjon som gjelder avregning og forbruk på Ista Online. Har beboer ikke tilgang til ista Online kan dette bestilles ved å sende en e-post til support@ista.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207969486
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	1 761 645,67
Innfrielsesdato:	30.08.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208063332
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	11 442 838,00
Innfrielsesdato:	30.11.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208073893
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	25 779 629,69
Innfrielsesdato:	30.11.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 725,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 98208063332; Adm. lån 3 - Akonto renter	1 448,81	
Lån nr: 98208063332; Adm. lån 3 - Akonto avdrag	1 151,25	
A konto varmtvann	413,00	413,00 fra 01.05.2025
Lån nr: 98207969486; Adm. lån 1 - Akonto renter	193,93	
Lån nr: 98207969486; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	842,96	
Trappevask	130,00	
Felleskostnader	1 546,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 500,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 198,-
Annen formue:	44 344,-
Gjeld:	293 007,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207969486
Restsaldo:	39 137,11
Kapitalkostnader:	3 442,33

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208063332
Restsaldo:	248 757,83
Kapitalkostnader:	2 655,48

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 287 894,94,-, 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 Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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.
Styrets kontaktinfo: engebraten@styrerommet.no
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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:
29. april 2024 kl. 18:00, Engebråten skole, rom 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. Mandat til arbeidsgruppe for Garasjetomten
8. Midler til arbeidsgruppen for Garasjetomten
9. Forslag om solcelle paneler
10. Anskaffelse av nye moderne systempostkasser
11. Splitting av sameiet
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Engebråten Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at representanten fra OBOS leder møtet.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på møtet.

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.

Styrets innstilling

Det foreslås at representant fra OBOS fører protokollen og at det velges protokollvitner blant de frammøtte eierne.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble representant fra OBOS valgt. Protokollvitner ble valgt blant de frammøtte eierne

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Forliksavtale signert.pdf
2. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styremedlemmer foreslås satt til kr 120.000,-.

Styreleder godtgjøres etter egen avtale med kr. 217.916,- pr. år (KPI regulert fra 2023).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120.000,-, pluss godtgjørelse til styreleder etter avtale.

Sak 7

Mandat til arbeidsgruppe for Garasjetomten

Forslag fremmet av:
Lasse Jalling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjegruppen søker årsmøte om aksept for vedlagte mandat. Mandatet beskriver arbeidsoppgaver som tilfaller gruppen og begrensninger for oppdraget.

Styrets innstilling

Styret mener mandatet ligger innenfor det som er diskutert og anbefaler at årsmøte vedtar forslaget.

Forslag til vedtak

Det vedlagte mandat vedtas.

Vedlegg

3. Forslag til mandat for arbeidsgruppe (1).pdf

Sak 8

Midler til arbeidsgruppen for Garasjetomten

Forslag fremmet av:
Lasse Jalling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å kunne gjøre en grundig vurdering av mulige garasjealternativer kan det være nødvendig å innhente grunnlagsinformasjon, få hjelp til faglig vurdering av muligheter, gjennomføre forhåndskonferanse med kommunen etc. Sameiet bør derfor settes av midler til dette.

Styrets innstilling

Styret stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner bruk av inntil 100 000 kroner av sameiets midler for nødvendige kostnader (gebyrer, kjøp av profesjonell utredningskompetanse og lignende) i forbindelse med vurdering av fremtidige garasjeløsninger. Bruk av midler skal godkjennes av styret.

Vedlegg

4. Forslag til midler for garasjevurdering.pdf

Sak 9

Forslag om solcelle paneler

Forslag fremmet av:
Lasse Jalling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiermøtet gir tillatelse til installering av solcellepaneler på tak. Sameiermøtet gir videre styret i oppgave å vurdere og definere tydelige retningslinjer for valg av type solcellepaneler som ivaretar både tekniske krav og estetiske hensyn for å sikre lik funksjonalitet og estetisk uttrykk. En viktig del av dette er en vurdering av takets bæreevne etter omlegging av tak (gjelder primært rekkehusene). Styrets vurdering skal være gjennomført innen 1. oktober, 2024. Sameiermøtet anbefaler at solceller installeres samlet for de ulike bygningstypene. I tilfelle ikke alle seksjonene innenfor en og samme bygning ønsker å installere solcellepaneler gir sameiermøtet likevel tillatelse til at enkelseksjoner kan installere solcellepaneler.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøte å stemme for forslaget. Styrets vurdering bør tas inn som en del av vedtektene. Dette må stemmes over på neste årsmøte.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet anbefaler at solceller installeres samlet for de ulike bygningstypene. I tilfelle ikke alle seksjonene innenfor en og samme bygning ønsker å installere solcellepaneler gir sameiermøtet likevel tillatelse til at enkelseksjoner kan installere solcellepaneler.

Vedlegg

5. Forslag til sak til årsmøtet 29_4, i Engerbråten sameie_.pdf

Sak 10

Anskaffelse av nye moderne systempostkasser

Forslag fremmet av:
Kennet Rene Eliesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag for anskaffelse av nye moderne systempostkasser til samtlige i sameiet som har utendørs plassering av sine postkasser. Dette bør gjøres både av sikkerhetsmessige grunner og for modernisering av området. Postkassene må være låsbare for den enkelte, samt mulighet for posten å åpne med systemlås. Postkassene kan monteres på nye like utendørsstativer med tak som vil gi et ryddig inntrykk av utearealer.

Styrets innstilling

Styret mener at det bør være opp til den enkelte bygning å avgjøre om de skal bytte til nye postkasser, og at dette ikke belastes sameiet.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å ikke vedta forslaget.

Sak 11

Splitting av sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag årsmøte 2020 - utsatt til etter tak- og VVS-prosjekt

Styret har startet arbeidet med saken

Foreløpige undersøkelser tyder på at dette er en stor og komplisert sak

Styrets innstilling

Styret foreslår å ikke gå videre med utredning om splitting av sameiet.

Forslag til vedtak

Det skal ikke utredes om sameiet skal splittes.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Heidi Markhus
- Lars Jalling
- Lise Solbakken

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

- Fredrik Støbakk
- Øyvind Sandvik

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

- Emil Sebastian Karijord
- Ole Sandvik

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024 (1).pdf

FORLIKSAVTALE

Understående parter har inngått en løsning i minnelighet om sluttavregningen for det fullførte prosjektet. Denne avtalen innebærer at det skal utstedes en kreditnota tilsvarende med hensyn til beløpene som fremgår av faktura 103354 og 103370. I alt vil dette innebære en kreditnota på kr 614.034,- eks. mva. For øvrig skal sluttavregningen betales fra Sameiet.

****

Nærværende avtale signeres digital med bruk av bank-ID.

for Prosjektmester AS	for Engebråten Boligsameie
Tom Rune Angel Ljosåk	Raymond Abrahamsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Raymond Strand Abrahamsen	Harbitzalléen 4 B
Styremedlem	Vidar Aarum-Ulvås	Hesteskoen 9
Styremedlem	Emil Sebastian Karijord	Hesteskoen 14 A
Styremedlem	Ole-Andreas Sandvik	Hesteskoen 2
Styremedlem	Lise Solbakken	Sømveien 33 B
Varamedlem	Øyvind Sandvik	Hesteskoen 12 B
Varamedlem	Fredrik Støbakk	Maridalsveien 117

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Engebråten Boligsameie
Sameiet består av 196 seksjoner.
Engebråten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971433809, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
73 739

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

Engebråten Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets Årsberetning.

Styremøter gjennom siste styreperiode:

Det sittende styret hadde sitt konstituerende møte 2. mai 2023.

Siden den gang har vi avholdt 10 styremøter. Mye av styrets tid og ressurser har gått med til avslutning av Tak-prosjektet og arbeid med boder og Garasjetomten.

Tak-prosjektet:

Prosjektet ble noe dyrere enn budsjettert. Dette skyldes i all hovedsak indeksregulering i henhold til inngått kontrakt med Prosjektmester AS. Styret mente at OBOS prosjekt hadde vært for lite nøyaktig i definisjonen av indeks i kontrakten. Etter forhandlinger med Prosjektmester, ble det inngått et forlik om å betale NOK 614.034,- (opprinnelig krav fra Prosjektmester var NOK 1.124.306,-).

Etter anbefaling fra OBOS prosjekt, ble også alle ventilasjonskanaler renset. Dette var nødvendig for å få et bedre inneklima, da boligene nå fremstår som mer tette etter nytt tak med ny isolasjon.

Når det gjelder tilleggsarbeider som noen av rekkene bestilte, ser vi i ettertid at disse burde blitt fakturert direkte til rekkene og ikke gjennom prosjektet. Det ble meget uoversiktlig, både når det gjelder faktureringen og i forhold til uenigheter om leveransen i ettertid.

Istandsetting av riggområdet:

Områdene som ble benyttet som riggområdet i forbindelse med Tak-prosjektet ble satt i stand av Prosjektmester AS. Styret og beplantningsgruppa var ikke fornøyd med det utførte arbeidet. Istandsettingen ble fullført av interne ressurser i sameiet fra beplantningsgruppa. Styret takker for innsatsen.

Dugnad:

Vårdugnad ble holdt 9. mai 2023. Som vanlig var det godt oppmøte og god innsats fra beboerne. Det vil trenges flere containere til dugnad i 2024, som vil avholdes mandag 6. mai. Det er mye grus på plenområdene i år, og viktig med høy deltagelse på dugnaden.

El-bil ladere:

Etter vedtak fra årsmøtet i 2023 har det blitt etablert 2 nye el-bil ladepunkter ved Hesteskoen 6. Gjennomgående er det høy utnyttelse av ladeplassene, særlig i kaldt vær.
Vi har hatt problemer med 2 av ladepunktene som har vært ute av drift. Disse er blitt utbedret og er nå i drift. Ytterligere utvidelse av kapasiteten i eksisterende ladepunkter vil bli dyrere fordi vi da vil legge beslag på en større andel av kapasiteten i området.
Minner om at man helst ikke skal flytte biler etter kl. 23.00.

Felles arrangementer:

Styret har gjennomført felles arrangementer på 17. mai og i forbindelse med julegrantenning. Omfanget er litt redusert ift. tidligere år da vi ikke lenger har et aktivt nabokor. Arrangementene er likevel viktige for samholdet i sameiet. Styret ønsker innspill til hvordan de faste arrangementene og andre aktiviteter kan bidra til økt sosialt samhold.

Vedlikehold/drift:

Styret har jobbet med flere små vedlikeholdsprosjekter. I løpet av våren 24 vil alle avfallsdunker bli rengjort.

Styret har inngått en ny avtale om brøyting og strøing fra 23/34 sesongen. Vårt inntrykk er at brøytingen har fungert bedre i vinter, enn tidligere.

Styret har gjennomført befaring med OBOS prosjekt relatert til overvann/drenering av sameiets grunn. Vi vil komme tilbake med mer informasjon i løpet av 2024.

Styret ble orientert av Oslo kommune om mulig vannlekkasje på en av vannledningene i sameiet. Det ble gitt pålegg om søk fra kommunen. Det ble igangsatt søk og ingen vannlekkasje ble funnet. Saken er avsluttet i Oslo kommune.

Vi har hatt lekkasjer fra tak/pipe både i blokkene og rekkehusene.

Styret jobber fortsatt for å få en avklaring og avvikling av plasseringen av søppeldunker i Hesteskoen 7.

Vi har fått henvendelser fra en nabo og egne beboere om felling av trær. Styret jobber sammen med beplantningsgruppa om vurderinger og utføringer av dette.

Etter initiativ fra beboere, vil det bli bygd en ny rampe i forbindelse med allerede eksisterende skatepark på Engebråten ungdomsskole.

Garasjetomten:

Det ble gjennomført et beboermøte om styrets arbeid med Garasjetomten. På møtet ble det stilt spørsmål knyttet til konsekvenser av det presenterte prosjektet og etterlyst vurdering av alternativer. Etter møtet har styret gått ut med forespørsel om deltagelse i grupper som skal jobbe med forskjellige problemstillinger knyttet til den videre framdriften av Garasjetomten.
Vi har etablert enn prosjektgruppe, som skal utrede muligheter for utnyttelse av tomta. Gruppa har utarbeidet et mandat som legges fram for årsmøte for godkjenning. Styret er opptatt av en ryddig og transparent prosess, både mot sameierne, men også mot Blue Label Properties (BLP).

De av sameierne som ønsker å bidra i prosessen, bes sende en kort e-post til engebraten@styrerommet.no

Uteområdeplan godkjent:

Planen for uteområdene i sameiet ble godkjent av styret etter høring blant sameierne. Planen skal legges til grunn for opparbeiding av fellesområdene, og er mer detaljert for noen områder enn for andre. De fleste innspillene fra beboere var knyttet til bekymring for kostnader ved gjennomføringen. Styret har forståelse for dette. Gjennomføring av planen vil skje over tid avhengig innsats og arbeidslyst til beplantningsgruppa og beboere. Kostnader og mer detaljerte planer for enkeltområder skal godkjennes av styret etter høring hos de nærmeste bygningene. Bygninger og enkeltpersoner som ønsker å bidra til gjennomføring kan melde seg til ebs.planter@gmail.com.

Boder:

Styret har fått inn klager på oppførte boder, samt søknader om nye boder. Det er blitt behandlet 2 søknader, begge fra bungalowene. Styret mener at bungalowene har større behov for boder enn rekkehusene og har prioritert disse. 3 søknader er stilt i bero inntil den helhetlige planen er vedtatt. Det generelle har vært at boder blir godkjent og at tiltakshaver selv har ansvar for å vite om tiltaket er søknadspliktig.

Tidligere styrer har jobbet med en helhetlig plan for boder i sameiet. Styret vil gjenoppta dette arbeidet og har som målsetning å legge fram forslag til sameiet i løpet av 2024.

Ny reguleringsplan for Engebråten skole:

Det har vært stort engasjement om denne saken. Flere beboere har gjort et omfattende arbeid med å vurdere planforslaget og skape oppmerksomhet om saken i Nordre Aker Budstikke, i bydelsutvalget og i byutviklingskomiteen. Styret har sendt høringsuttalelse til kommunen og påpekt at fjerning av parkeringsplasser langs Neptunveien vil ha store negative konsekvenser for parkeringssituasjonen i sameiet og trafikksikkerheten i området. Det er foreslått at Neptunveien tas ut av planforslaget eller at rekkefølgekravet knyttet til gjennomføring blir fjernet. Styret støtter opp om arbeidet som gjøres av engasjerte beboere for å få gjennomslag for våre synspunkter. Reguleringsplanen vil trolig bli behandlet av bystyret i vår. Styret takker for innsatsen i saken.

Brannvarsling:

Styret ønsker at de enkelte blokkene får felles brannvarsling i sine fellesareal. Det vil bli vurdert sammen med bygningskontaktene.

Splitting av sameiet:

Forslag på årsmøte 2020, som ble vedtatt utsatt til etter tak- og VVS-prosjektet.
Styret har startet innledende arbeid med saken. Foreløpige undersøkelser tyder på at dette er en stor og komplisert sak. Se styrets forslag til årsmøte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak støtte til takprosjekt, samt utfakturering av tilleggsarbeider ifm. takprosjektet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader i forbindelse med Tak-prosjektet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter og låneopptak.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av sameiets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 13 744 861,-.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 465 000 til normalt vedlikehold.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Engebråten Boligsameie.

Lån
Engebråten Boligsameie har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregistret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: 41U6T-I1TJK-3168K-VDXHT-I4QGW-GB73E

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 41U6T-I7TJK-3168K-VDXHT-4IQGW-GB73E

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 238 545	13 968	0	6 340 104
Innkrevde felleskostnader	2	7 687 750	9 344 255	11 995 000	6 729 896
Ladeinntekter EL-bil		193 534	139 358	0	0
Andre inntekter	3	6 487 990	3 323 141	100 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 607 819**	**12 820 723**	**12 095 000**	**13 070 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 462	-42 779	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-315 333	-303 396	-350 000	-350 000
Avskrivninger	13	-24 720	-24 720	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-24 359	-22 105	-20 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-282 153	-271 263	-285 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-278 070	-1 979 157	-200 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 506 362	-46 957 372	-470 000	-465 000
Forsikringer		-734 089	-643 505	-725 000	-796 000
Kommunale avgifter	9	-1 889 001	-1 457 665	-1 754 000	-2 321 000
Energi/fyring		-8 089	-275 862	-260 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-652 884	-665 028	-670 000	-725 000
Andre driftskostnader	10	-594 069	-592 661	-631 000	-575 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 353 592**	**-53 235 513**	**-5 440 000**	**-5 829 500**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT::		**12 254 227**	**-40 414 790**	**6 655 000**	**7 240 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		11 049 028	4 468 167	0	0
DRIFTSRESULTAT		**23 303 255**	**-35 946 623**	**6 655 000**	**7 240 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	253 799	75 081	0	0
Finanskostnader	12	-3 424 427	-1 733 821	-2 563 000	-3 792 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 170 628**	**-1 658 740**	**-2 563 000**	**-3 792 000**
ÅRSRESULTAT		**20 132 627**	**-37 605 363**	**4 092 000**	**3 448 500**
Overføringer:					
Fra vedlikeholdsfond		-1 466 310	-180 456		
Til vedlikeholdsfond		647 051	550 697		
Til annen egenkapital		20 951 886	-37 975 604		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	667 440	692 160
SUM ANLEGGSMIDLER		**667 440**	**692 160**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		60 503	39 307
Kundefordringer		11 512	-15 416
Forskuddsbetalte kostnader		59 898	34 856
Andre kortsiktige fordringer	14	25 634	61 042
Driftskonto OBOS-banken		6 879 888	527 195
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 712	10 452
Sparekonto OBOS-banken		4 656 777	5 476 035
Sparekonto OBOS-banken II		1 468 162	1 187 330
Sparekonto OBOS-banken III		1 730 180	1 684 635
SUM OMLØPSMIDLER		**14 899 267**	**9 005 437**
SUM EIENDELER		**15 566 707**	**9 697 597**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-36 751 398	-57 703 284
Vedlikeholdsfond	15	4 656 776	5 476 035
SUM EGENKAPITAL		**-32 094 622**	**-52 227 249**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	44 603 483	52 827 785
Annen langsiktig gjeld	17	1 236 000	1 236 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**45 839 483**	**54 063 785**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		192 917	101 735
Leverandørgjeld		221 083	6 677 667
Skyldige offentlige avgifter	18	11 694	15 058
Påløpte renter		267 213	27 641
Påløpte avdrag		230 743	286 839
Garasjeregnskap	19	774 986	716 528
Energiavregning	20	97 209	0

Annen kortsiktig gjeld	21	26 000	35 593
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 821 846**	**7 861 061**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 566 707**	**9 697 597**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Engebråten Boligsameie

Raymond Strand Waage- Vidar Aarum-ulvås Emil Sebastian Karijord

Ole-andreas Sandvik Lise Solbakken

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)	345 647
Lånekostnad 2 (OBOS02)	619 025
Lånekostnad 3 (OBOS06)	1 580 424
Lånekostnad 4 (OBOS07)	3 981 714
Reg.adm.avt lån 1 (OBOS01)	517
Reg.adm.avt. lån 2 (OBOS02)	58 897
Reg.adm.avt lån 3 (OBOS06)	91 375
Reg.adm.avt. lån 4 (OBOS07)	154 252
Overført til kapitalkostnader	-4 238 545
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 687 750**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Energiavregning 2022/2023	138 856
Utfakturert tilleggsarbeid tak-prosjekt	3 867 241
Regnskapskorrigeringer	70

Inntektsføring av avsetning fra 2022 (for mye avsatt, Prosjektmester AS)	67 309
Støtte takprosjekt	1 800 000
Utfakturert vinduer	614 515
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 487 990**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-44 462
SUM PERSONALKOSTNADER	**-44 462**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 315 333.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 359.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-215 813
OBOS Prosjekt AS	-34 607
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 651
SUM KONSULENTHONORAR	**-278 070**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drammen Glassmesterverksted/Altiglass (bytte av vinduer)	-638 514
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-638 514**
Drift/vedlikehold bygninger	-139 056
Drift/vedlikehold VVS	-41 037
Drift/vedlikehold elektro	-21 666
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 431
O.K. vedlikehold/miljøfond	-468 316
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-9 342
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 506 362**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 288 811
Feieavgift	-16 193
Renovasjonsavgift	-612 764
Kommunale avgifter, ovf garasjeregnskapet	28 767
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 889 001**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-53 794
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-54 605
Driftsmateriell	-2 015
Vaktmestertjenester	-72 871
Renhold ved firmaer	-35 700
Snørydding	-327 122
Andre fremmede tjenester	-29 568
Trykksaker	-1 165
Andre kontorkostnader	-3 321
Porto	-520
Gaver	-1 260
Bank- og kortgebyr	-4 938
Velferdskostnader	-5 662
Konstaterte tap	-29
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-594 069**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	27 025
Renter av sparekonto i OBOS-banken	222 216
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 475
Andre renteinntekter	83
SUM FINANSINNTEKTER	**253 799**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 950
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-170 612
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-110 547
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-903 220
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 214 526
Renter på leverandørgjeld	-1 572
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 424 427**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Kostpris	1 236 000	
Avskrevet tidligere	-543 840	
Avskrevet i år	-24 720	
		667 440
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**667 440**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-24 720**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, adm.avtale	25 634
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**25 634**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Vedlikeholdsfond 1.1	5 476 035	
Til vedlikeholdsfond	647 051	
Fra vedlikeholdsfond	- 1 466 310	
Vedlikeholdsfond 31.12		4 656 776
Annen egenkapital/udekket tap 1.1	-57 703 284	
Overført fra Årsresultat	20 951 886	
Annen egenkapital/udekket tap pr 31.12		-36 751 398
SUM ANNEN EGENKAPITAL		**-32 094 622**

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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken (OBOS04)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-9 688 407	
Økning i 2022	-25 200 000	
Nedbetalt tidligere	-1 375 753	
Nedbetalt i år	36 264 160	
		0
OBOS-Banken (OBOS01)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2012	-3 565 000	
Nedbetalt tidligere	3 006 906	
Nedbetalt i år	373 812	
		-184 282

OBOS-Banken (OBOS02)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2008	-11 744 240	
Nedbetalt tidligere	8 625 829	
Nedbetalt i år	699 265	
		-2 419 146
OBOS-Banken (OBOS06)		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2022	-20 238 019	
Nedbetalt tidligere	4 599 393	
Nedbetalt i år	2 367 618	
		-13 271 008
OBOS-Banken (OBOS07)		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2023	-41 512 654	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	12 783 607	
		-28 729 047
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-44 603 483**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 712
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 982
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-11 694**

NOTE: 19
GARASJEREGNSKAP

Leie	-2 032 686
Forsikring	114 886
Snørydding/gresslipping	124 045
Drift/vedl.hold	467 893
Administrasjon	120 250
Elektrisk energi	381 395
Driftskostnader	49 231
SUM GARASJEREGNSKAP	**-774 986**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-210 007
SUM INNTEKTER	**-210 007**

KOSTNADER

Strøm	112 798
SUM KOSTNADER	**112 798**

SUM ENERGIAVREGNING	**-97 209**

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: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

OBOS Eiendomsforvaltning AS (avsatt utfakturering)	-26 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-26 000**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1763422. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Tak- og VVS-prosjekt	Rehablitering av tak på alle rekkehus og bungalowene. Rehablitering av baderom og vann og avløpsnett.
2015	Drenering bongalower	
2012	Fasade Neptunveien 25	
2012	Drenering av Hesteskoen 5	
2012	Renovering av kloakkrør/spillvannsledn.	Renovering av kloakkrør/spillvannsledninger
2010	Drenering	Drenering av Sømveien 31 og Neptunveien 25.
2010	Trepleie	Trepleie på hele sameiets område.
2008 - 2009	Fasade og balkong	Fasade og balkong for blokkene er rehabilitert. Hesteskoen 2, Hesteskoen 9 og Neptunveien 23 og er fordelt på seksjon 25-96.

Forslag til sak til årsmøtet 29/4, 2024, i Engerbråten sameie:

Mandat for arbeidsgruppe som skal vurdere garasjealternativer

Begrunnelse for forslag:
Hvordan sameiet skal løse garasjeanleggets utfordringer med for få og for små garasjeplasser har vært diskutert lenge. Planene om reduksjon av gateparkering i Neptunveien gjør at saken er blitt mer presserende. Det er viktig å sikre en best mulig løsning parkeringsmessig, estetisk og økonomisk for sameiet som helhet. Samtidig må et forslag til løsning være slik utformet at det tilstrekkelige antall sameiere vil godta det, jfr vedtektenes krav til enten 2/3 flertall eller enstemmighet i slike saker.

Tilbakemeldinger etter informasjonsmøtet høsten 2023 er at flere alternativer enn forslaget fra Blue Label Properties må skaffes fram for å gi et grunnlag for beslutning.

Jeg foreslår derfor å opprette en arbeidsgruppe med mandat til å produsere et tilstrekkelig grunnlag for at sameiermøtet kan ta en omforent og velinformert beslutning om fremtidig garasjeløsning som også kan godtas av de regulerende myndigheter.

Forslag til vedtak:

- «Det etableres en arbeidsgruppe som skal gi sameiet et grundig og faktabasert beslutningsgrunnlag for utvikling av ulike muligheter for garasjetomta.
- Inntil gruppa har levert sitt produkt til sameiermøtet, stilles arbeid med avtaler med Blue Label properties og andre aktører i bero.
- Minst ett medlem av gruppa skal sitte i styret som blir valgt på sameiermøtet 2024.
- Både sameiere som har disposisjonsrett til garasje, og sameier som ikke har disposisjonsrett, skal være representert.

Arbeidsoppgaver:

- Beskrive/skissere ulike løsninger for å sikre flest mulig garasjeplasser og utendørs parkeringsplasser i sameiet, herunder nytt garasjeanlegg med og uten boliger, samt konsekvenser av de ulike løsningene så langt det er mulig, herunder tidsperspektiv for gjennomføring og kostnader
- Kartlegge føringer fra kommunen, inkludert hvilken behandling som er nødvendig etter plan- og bygningsloven for ulike løsninger (byggetilllatelse, dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, ny reguleringsplan m.m.), og vurdere sannsynligheten for å oppnå nødvendige tillatelser.
- Vurdere prinsipper for fordeling av kostnader eller økonomiske fordeler.
- Vurdere hva som må inngå i 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.
- Avklare hvilket krav til ulike flertall (2/3 eller enstemmighet) de ulike løsningene utløser ihht vedtektenes paragraf 2, avsnitt 11 og 12.

Mandatbegrensninger:

- Arbeidsgruppen har ikke myndighet til å inngå avtaler på vegne av sameiet, men vil gi anbefalinger til sameiet basert på sine vurderinger.

Rapportering:

- Arbeidsgruppen skal levere en skriftlig rapport til styret innen 1. oktober 2024.
- Rapporten skal 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.

Annet:

- 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”

Mvh

Lasse Jalling
Hesteskoen 12A
Mobil: 95284636
E-post: lasse.jalling@gmail.com

Forslag til sak til årsmøtet 29/4, 2024, i Engerbråten sameie:

Midler til nødvendige undersøkelser, gebyrer etc. i forbindelse med vurdering av fremtidige garasjeløsninger

Begrunnelse:
For å kunne gjøre en grundig vurdering av mulige garasjealternativer kan det være nødvendig å innhente grunnlagsinformasjon, få hjelp til faglig vurdering av muligheter, gjennomføre forhåndskonferanse med kommunen etc. Sameiet bør derfor settes av midler til dette.

Gitt at en ny garasjeløsning blir realisert er det rimelig at de midler som eventuelt blir brukt i vurderingsfasen blir dekket inn av gjennomføringskostnadene.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner bruk av inntil 100 000 kroner av sameiets midler for nødvendige kostnader (gebyrer, kjøp av profesjonell utredningskompetanse og lignende) i forbindelse med vurdering av fremtidige garasjeløsninger. Bruk av midler skal godkjennes av styret.

Eventuell bruk av midler skal tilbakeføres til sameiet dersom en ny garasjeløsning blir realisert, dvs. dekkes inn i det samlede budsjettet for etablering av en ny garasjeløsning.

Forslagsstiller:
Lasse Jalling
Hesteskoen 12a
Mobil: 95 28 46 36
E-post: lasse.jalling@gmail.com

Forslag til sak til årsmøtet 29/4, 2024, i Engerbråten sameie:

Godkjenning av installering av solcellepaneler på tak

Begrunnelse for forslag:
Solcellepaneler på tak for strømproduksjon er alt mer vanlig. Dagens paneler produserer strøm året om, særlig dersom de er plassert i sørlig eller vestlig retning. Det finnes mange ulike typer solcellepaneler, med variasjon i både produksjonskapasitet og utseende. Tilsvarende varierer prisen.

Enova gir støtte til installering, og et sameie kan også få (betydelig) støtte fra Oslo kommune til installering. En installasjon kan enten finansieres ved en engangskostnad, eller gjennom å leie paneler, men det vil uansett ta et antall år før kostnaden for å installere solceller er tjent inn. Mest sannsynlig ønsker ikke alle medlemmer i sameiet å ta den kostnaden.

Ifølge vedtektene, § 2, skal sameiermøtet godkjenne
"ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold"

§ 9 bygningsmessige arbeider sier:
"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.".

På direkte forespørsel til styrets leder i 2022 om hva som gjelder for installering av solcellepaneler var hans vurdering at installering av solceller er noe som må godkjennes av styret. Hvorvidt en slik godkjenning kan gjøres per bygning, eller må omfatte alle bygninger, var ifølge styreleder ikke helt klart.

Såvidt jeg kan forstå er det derfor ikke helt klart om det er styret eller sameiet som skal godkjenne eventuelle installasjoner av solcellepaneler på tak. §9 kan tolkes dithen at solceller må installeres på hele bygningen ("etter en samlet plan"), dvs. for alle seksjoner i den aktuelle bygningen.

Solcellepaneler har etter mitt syn mange fordeler. Jeg kan ikke se noen ulemper for sameiet at det installeres takpaneler, men jeg har full forståelse dersom ikke alle ønsker å ta den kostnaden. Det bør etter mitt syn likevel ikke være til hinder for at den enkelte seksjon skal ha mulighet for å installere solcellepaneler på "sin del" av taket.

Samtidig synes det rimelig at det skal være noen form for standarder eller begrensninger, spesielt med tanke på det visuelle, og at installasjon ikke påvirker bygningsmassen negativt.

Jeg fremmer derfor følgende forslag til vedtak:
"Sameiermøtet gir tillatelse til installering av solcellepaneler på tak. Sameiermøtet gir videre styret i oppgave å vurdere og definere tydelige retningslinjer for valg av type solcellepaneler som ivaretar både tekniske krav og estetiske hensyn for å sikre lik funksjonalitet og estetisk uttrykk. En viktig del av dette er en vurdering av takets bæreevne etter omlegging av tak (gjelder primært rekkehusene). Styrets vurdering skal være gjennomført innen 1. oktober, 2024.

Sameiermøtet anbefaler at solceller installeres samlet for de ulike bygningstypene. I tilfelle ikke alle seksjonene innenfor en og samme bygning ønsker å installere solcellepaneler gir sameiermøtet likevel tillatelse til at enkelseksjoner kan installere solcellepaneler.

Denne tillatelsen gis under forutsetning av at:

- Solcellepanelene installeres på en måte som ikke forstyrrer eller skader bygninger, i tråd med styrets vurdering.
- Installeringen skjer i samsvar med gjeldende regler og forskrifter fra lokale myndigheter og sameiets egne vedtekter.
- Kostnadene for installasjon, drift og vedlikehold av solcellepanelene påhviler enheten som gjennomfører installasjonen, og sameiet har ingen økonomisk eller juridisk ansvar i denne sammenheng.
- Det er kun tillatt å installere solcellepaneler av den type(n) og utseende som styret har definert.

Vedtaket skal tre i kraft umiddelbart etter godkjennelse på dette sameiemøtet."

Forslag fremmes av Lasse Jalling, Hesteskoen 12a
Mobil: 95 28 46 36
E-post: lasse.jalling@gmail.com

Protokoll til årsmøte 2024 for Engebråten Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971433809
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Engebråten skole, rom Festsalen A32.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at representanten fra OBOS leder møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Guni Haukland fra Obos 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. Antall stemmeberettigede 58 med en fullmakt**

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.

Styrets innstilling
Det foreslås at representant fra OBOS fører protokollen og at det velges protokollvitner blant de frammøtte eierne.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Guni Haukland representant fra OBOS valgt. Som protokollvitne ble Jostein Bruun Thorsteinsen valgt.
> ✓ **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.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styremedlemmer foreslås satt til kr 120.000,-.

Styreleder godtgjøres etter egen avtale med kr. 217.916,- pr. år (KPI regulert fra 2023).

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120.000,-, pluss godtgjørelse til styreleder etter avtale.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Mandat til arbeidsgruppe for Garasjetomten

Fremmet av: Lasse Jalling

Garasjegruppen søker årsmøte om aksept for vedlagte mandat. Mandatet beskriver arbeidsoppgaver som tilfaller gruppen og begrensninger for oppdraget.

Styrets innstilling
Styret mener mandatet ligger innenfor det som er diskutert og anbefaler at årsmøte vedtar forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedlagte mandat vedtas.
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt mot 1 stemme**

8. Midler til arbeidsgruppen for Garasjetomten

Fremmet av: Lasse Jalling

For å kunne gjøre en grundig vurdering av mulige garasjealternativer kan det være nødvendig å innhente grunnlagsinformasjon, få hjelp til faglig vurdering av muligheter, gjennomføre forhåndskonferanse med kommunen etc. Sameiet bør derfor settes av midler til dette.

Styrets innstilling

Transaksjon 09222115557516450322 Signert GH2, JBT

Styret stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner bruk av inntil 100 000 kroner av sameiets midler for nødvendige kostnader (gebyrer, kjøp av profesjonell utredningskompetanse og lignende) i forbindelse med vurdering av fremtidige garasjeløsninger. Bruk av midler skal godkjennes av styret.

✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt mot 1 stemme**

9. Forslag om solcelle paneler

Fremmet av: Lasse Jalling

Sameiermøtet gir tillatelse til installering av solcellepaneler på tak. Sameiermøtet gir videre styret i oppgave å vurdere og definere tydelige retningslinjer for valg av type solcellepaneler som ivaretar både tekniske krav og estetiske hensyn for å sikre lik funksjonalitet og estetisk uttrykk. En viktig del av dette er en vurdering av takets bæreevne etter omlegging av tak (gjelder primært rekkehusene). Styrets vurdering skal være gjennomført innen 1. oktober, 2024. Sameiermøtet anbefaler at solceller installeres samlet for de ulike bygningstypene. I tilfelle ikke alle seksjonene innenfor en og samme bygning ønsker å installere solcellepaneler gir sameiermøtet likevel tillatelse til at enkelseksjoner kan installere solcellepaneler.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøte å stemme for forslaget. Styrets vurdering bør tas inn som en del av vedtektene. Dette må stemmes over på neste årsmøte.

Forslag til vedtak:
Det fremkom benkeforslag som årsmøtet og forslagstiller godkjente: "Sameiermøtet gir styret i oppgave å vurdere og definere/utrede tydelige retningslinjer for valg av type solcellepaneler som ivaretar både tekniske krav og estetiske hensyn for å sikre lik funksjonalitet og estetisk uttrykk. En viktig del av dette er en vurdering av takets bæreevne etter omlegging av tak (gjelder primært rekkehusene). Styrets vurdering skal være gjennomført innen årsmøtet 2025."

✓ **Vedtatt. Benkeforslag vedtatt mot 3 stemmer**

10. Anskaffelse av nye moderne systempostkasser

Fremmet av: Kennet Rene Eliesen

Forslag for anskaffelse av nye moderne systempostkasser til samtlige i sameiet som har utendørs plassering av sine postkasser. Dette bør gjøres både av sikkerhetsmessige grunner og for modernisering av området. Postkassene må være låsbare for den enkelte, samt mulighet for posten å åpne med systemlås. Postkassene kan monteres på nye like utendørsstativer med tak som vil gi et ryddig inntrykk av utearealer.

Styrets innstilling
Styret mener at det bør være opp til den enkelte bygning å avgjøre om de skal bytte til nye postkasser, og at dette ikke belastes sameiet.

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler å ikke vedta forslaget.

✓ **Vedtatt.**

11. Splitting av sameiet

Forslag årsmøte 2020 - utsatt til etter tak- og VVS-prosjekt

Styret har startet arbeidet med saken

Foreløpige undersøkelser tyder på at dette er en stor og komplisert sak

Styret jobber videre med presisering av vedtekter og ber de av eierne som har kompetanse om å kontakte styret.

Styrets innstilling
Styret foreslår å ikke gå videre med utredning om splitting av sameiet.

Forslag til vedtak:
Det skal ikke utredes om sameiet skal splittes.

✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Lars Jalling
Heidi Markhus
Lise Solbakken

Det fremkom ikke benkeforslag og de innstilte kandidater ble valgt ved akklamasjon for 2 år

Følgende stilte til valg:
Lars Jalling
Heidi Markhus
Lise Solbakken

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Sandvik
Fredrik Støbakk

Det fremkom ikke benkeforslag og de innstilte kandidater ble valgt ved akklamasjon for 2 år

Følgende stilte til valg:
Øyvind Sandvik
Fredrik Støbakk

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Emil Sebastian Karijord
Ole Sandvik

Det fremkom ikke benkeforslag og de innstilte kandidater ble valgt ved akklamasjon for 1 år.

Følgende stilte til valg:
Emil Sebastian Karijord
Ole Sandvik

Oslo, 29. april 2024

Guni Haukland/s/ Jostein Bruun Thorsteinsen/s/

Guni Haukland/s/
Referent

Etter valgene består styret av:		Adresse	Valgperiode
Styreleder:	Raymond Strand Waage-Abrahamsen	Harbitzallèen 4 B	2023-2025
Styremedlem:	Vidar Aarum-Ulvås	Hesteskoen 9	2023-2025
Styremedlem:	Lars Jalling	Hesteskoen 12 A	2024-2026
Styremedlem:	Lise Solbakken	Sømveien 33 B	2024-2026
Styremedlem:	Heidi Markhus	Hesteskoen 14 D	2024-2026
Varamedlem:	Øyvind Sandvik	Hesteskoen 12 B	2024-2026
Varamedlem:	Fredrik Støbakk	Maridalsveien 117	2024-2026

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.

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 vedtekts-endring. 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HESTESKOEN 2

Dato: 19.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507957
1236

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.73 BNR. 739

Vi viser til bestilling av 20250319 for HESTESKOEN 2.

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 for Geodata
Matrikkelenheten

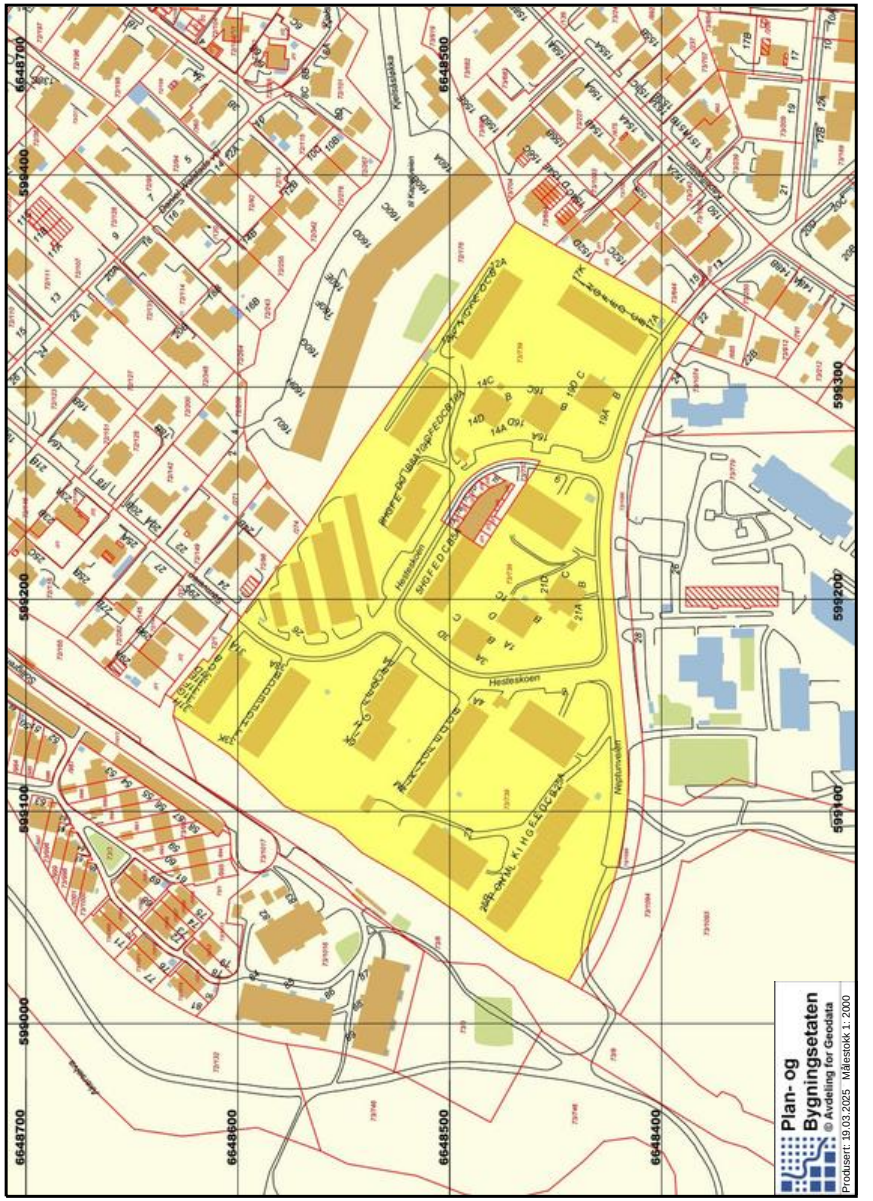
Kristin Tveit
Enhetsleder

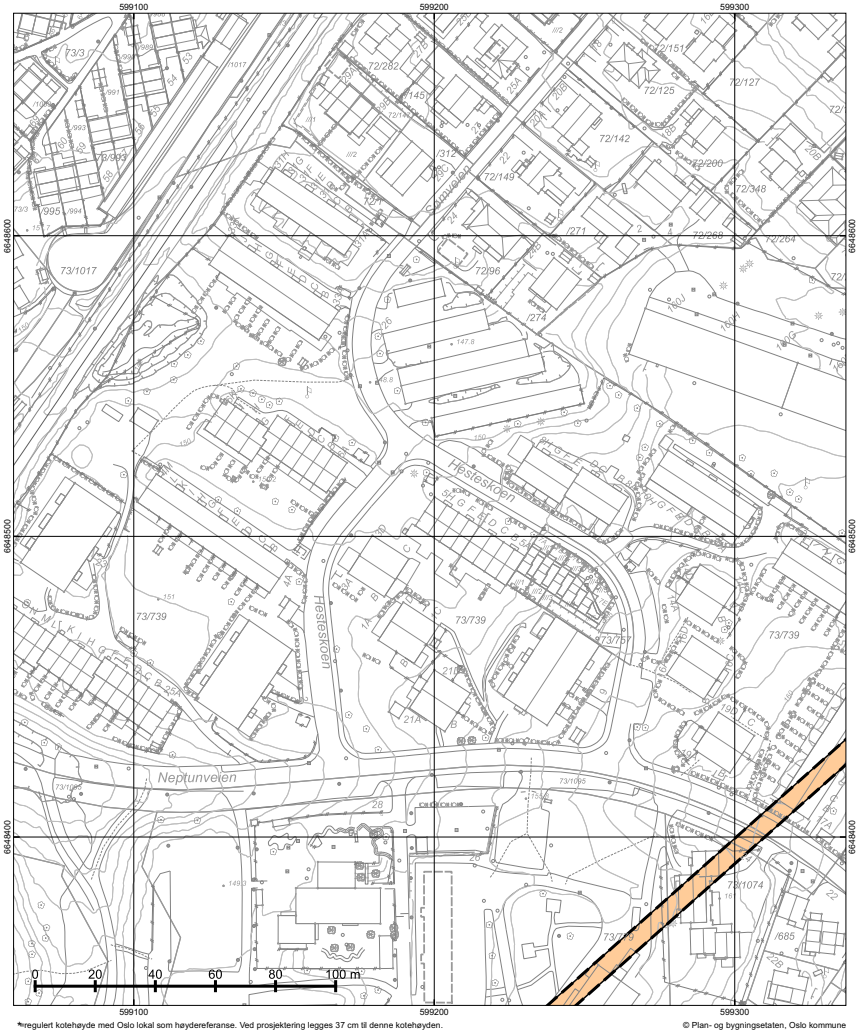
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

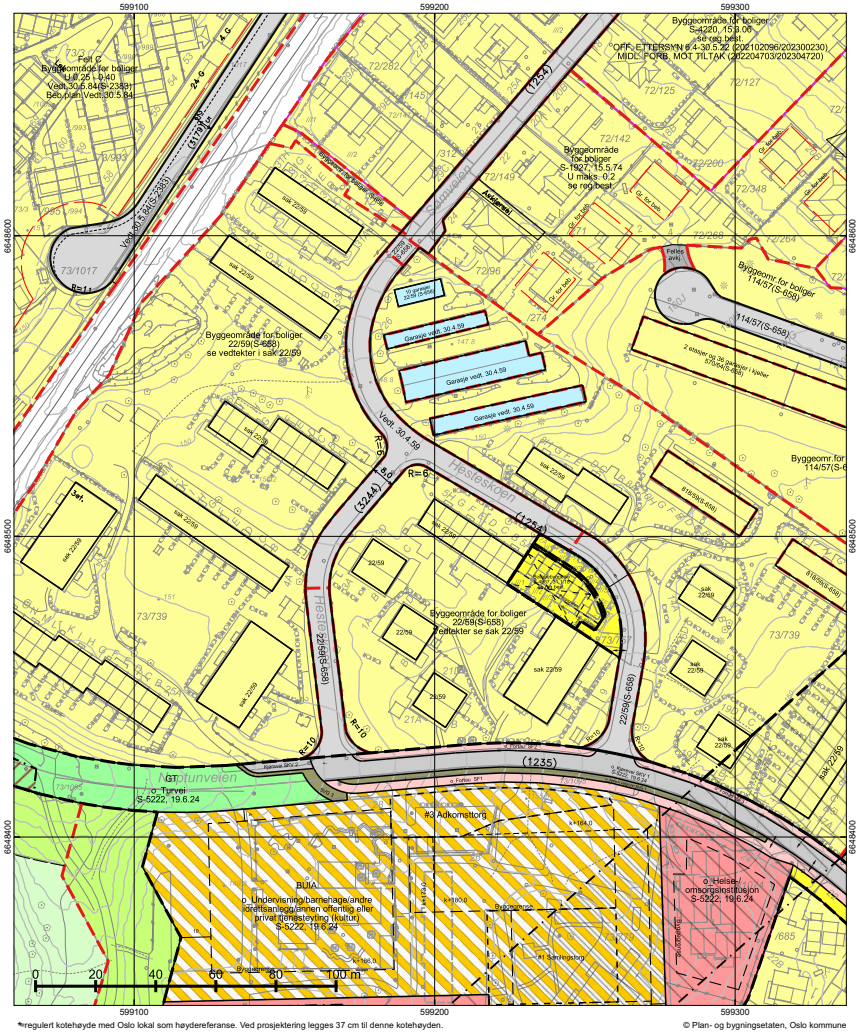
Reguleringskart

– 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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139911/ 86507957
Deres ref.: 198109
Adresse: HESTESKOEN 2
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: 19.03.2025
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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139911/ 86507957
Deres ref.: 198109
Adresse: HESTESKOEN 2
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)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 190 - Garasje
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 313 - Skulder/bankett
- 614 - Grav- og urnelund

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1163 - Institusjon
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2141 - Vannforsyningsnett
- 3031 - Turveg

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

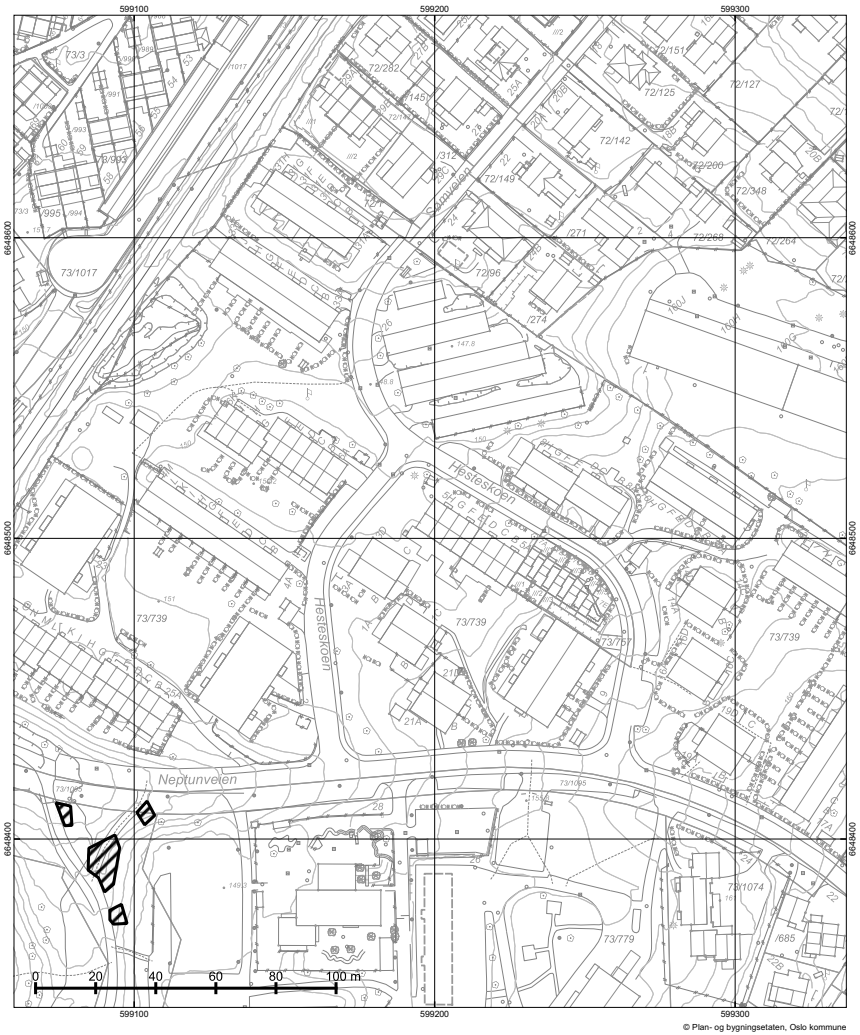
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

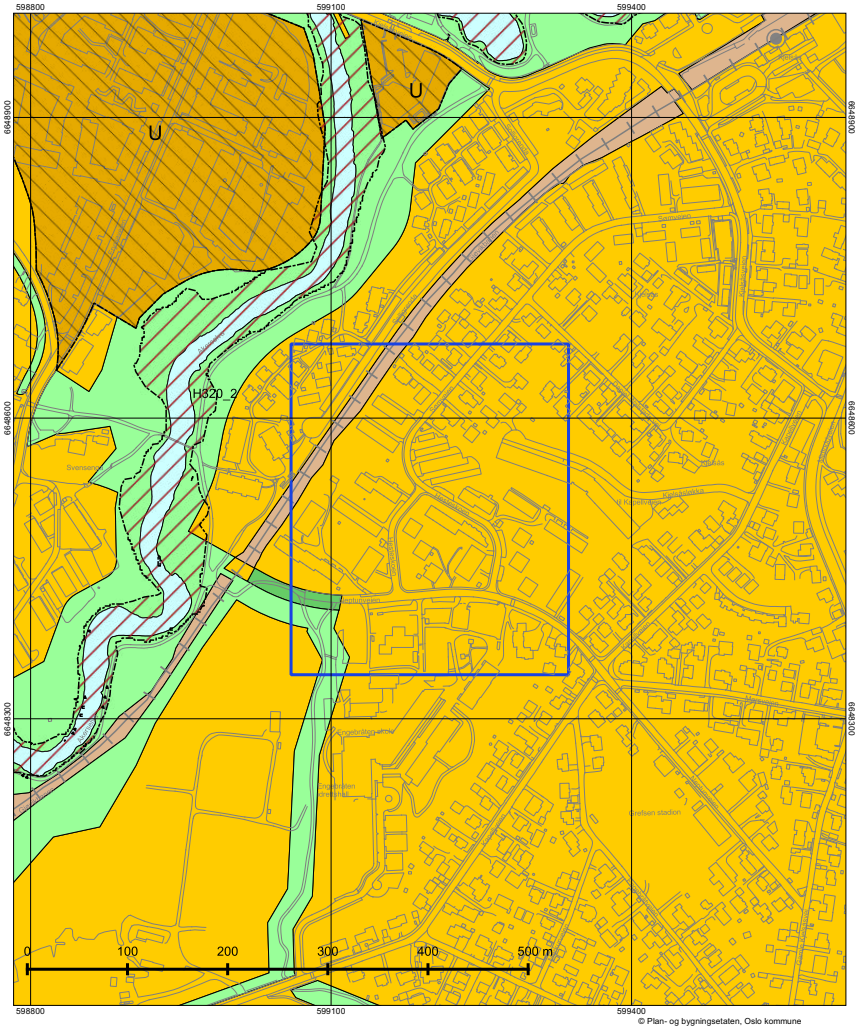
Dato: 19.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139911/ 86507957
Deres ref.: 198109
Adresse: HESTESKOEN 2
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139911/86507957
Deres ref.: 198109

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 8.mai 1963.

HS/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 73, bnr. 739, Engebråten, blokk 18.

Journalnr.
59/1713.

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
4.1.62

Bygningens art

Byggherre
Engebråten Borettslag v/o.r.sakf. J.G. Jensen, Stortorget 7.

Byggemelder
Selvaagbygg, Holmenveien 19.

Ansvarshavende
Siv.ing. Alv Selvaag, Holmenveien 19.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Stangeland
Distriktsingeniør

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.

000. 8. A. 673/62. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO
erik.ottesen@togark.no

Dato: 17 APR. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200713805-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Syed Ali Zubair | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HESTESKOEN 2	Eiendom:	73/739/0/0
Tiltakshaver:	Engebråten boligsameie v/ adv. Nils A. Øgland	Adresse:	Postboks 6637 St.Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HESTESKOEN 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Lisbeth Nordli
enhetsleder

Syed Ali Zubair
saksbehandler

Kopi til:
Engebråten boligsameie v/ adv. Nils A. Øgland, Postboks 6637 St.Olavs Plass, 0129 OSLO, ogland@cyrusross.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.06.2022
Tor Egil Orvei	202109608 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	HESTESKOEN 2 OG 9 OG NEPTUNVEIEN 23	Eiendom:	73/739
Tiltakshaver:	ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE	Søker:	Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hesteskoen 2 og 9 og Neptunveien 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av rør, sluk, rørgjennomføring, membran og branntetting i forbindelse med rehabilitering av bad i Engebråten Boligsameie som består av 3 boligblokker med til sammen 70 enheter istedenfor 72 badene på adressene Hesteskoen 2, Hesteskoen 9 og Neptunveien 23, mottatt 26.04.2021.

Det foreligger en redegjørelse datert 05.05.2022 om at to badene i seksjon 46 og 47 ble utelatt fra rehabilitering.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Sluttrapport for avfall

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke er dokumentert at maling, lim, lakk, fugemasser, spraybokser med mer (også tomme patroner og lignende) er sortert på byggeplass eller at avfallet er levert til godkjent mottak. Erfaringene fra lignende tiltak tilsier at denne fraksjonen alltid oppstår i denne typen prosjekt. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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 boliger vi har for salg.

92 69 42 42

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0093/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hesteskoen 2 0493 OSLO

Betegnelse: Gnr 73, bnr 739, snr 38 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no