

Hesteskoen 14A



Velkommen til

Hesteskoen 14A



Salgsoppgaven produsert 9. august 2025

Sjarmerende småhusidyll på Kjelsås

Unik hjørneleilighet med skjermet hage med ettermiddag- og kveldssol| Terrasse på 26 kvm | Peis | Parkering | IN-ordning

Prisantydning	4 950 000,-
Fellesgjeld	281 099,-
Omkostninger	132 970,-
Totalpris	5 364 069,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 053,-
BRA-i	41 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1962

Megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no

Megler 2	Oda Sagstuen
Telefon	932 20 294
E-post	o.sagstuen@nordvikbolig.no


14A





Kort fortalt

Velkommen til dette nydelige lille huset på 41 kvm - en ekte perle som byr på husfølelse og sjarm. Boligen er velholdt, her kan du flytte rett inn. Her får du et hjem som oser av hygge og personlighet, med gjennomtenkte detaljer og en lun atmosfære. Dette småhuset passer perfekt for enslige, par, førstegangskjøpere eller som en sjarmerende pendlerbolig.

Høydepunkter:

- Omtalt som “bungalow” i nabolaget
- Solrik og usjenert hage med ettermiddag/- og kveldssol
- Lun og koselig atmosfære
- God arealutnyttelse
- Gode oppbevaringsløsninger
- Separat kjøkken (2012) med sitteplass
- Romslig bad pusset opp i 2005
- Nymalt fasade i 2024
- Parkering i garasjerekke
- Rolig beliggenhet med nærhet til både natur og servicetilbud
- Tur- og sykkelstier langs Akerselva, Maridalsvannet og Grefsenkollen

Arealer og innhold

BRA-i:	41 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	43 kvm
TBA:	26 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 26 kvm.

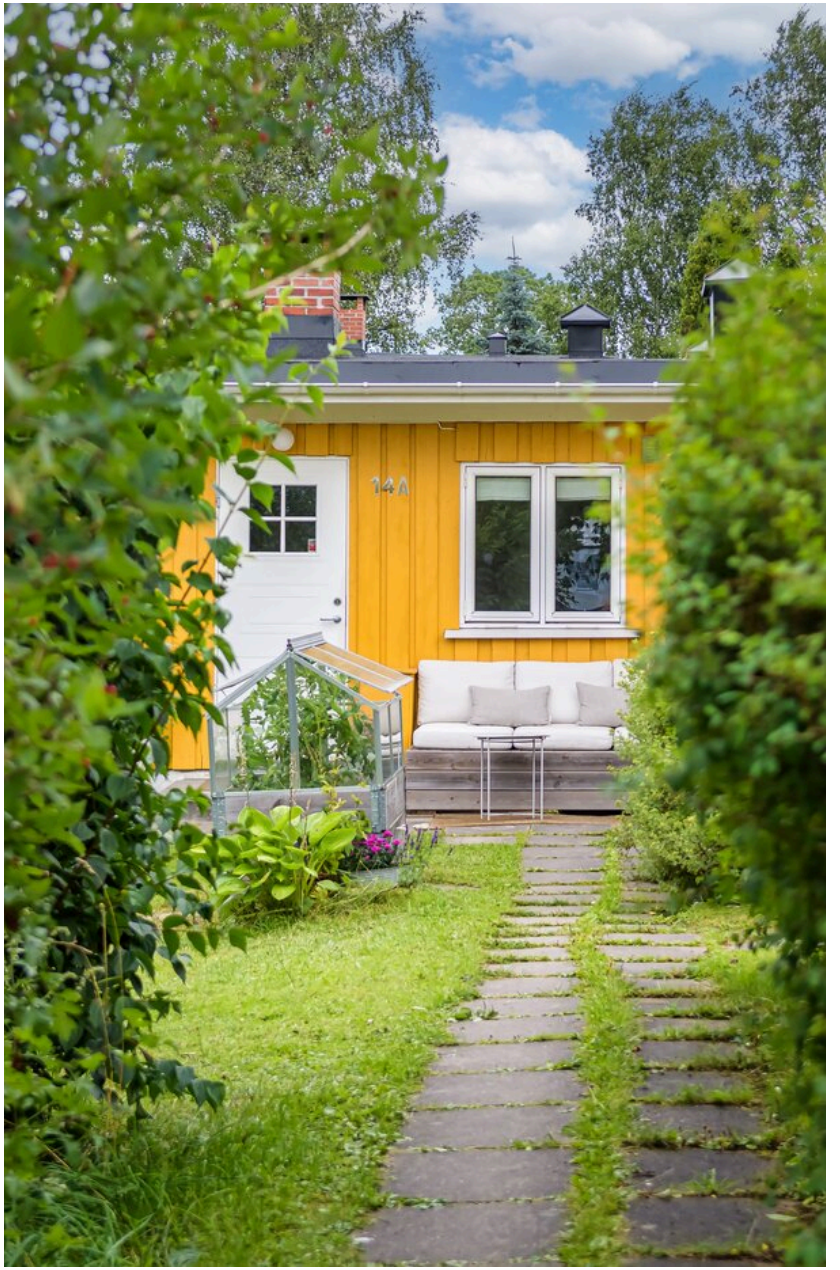


Forklaring av bilde/rommet


14A

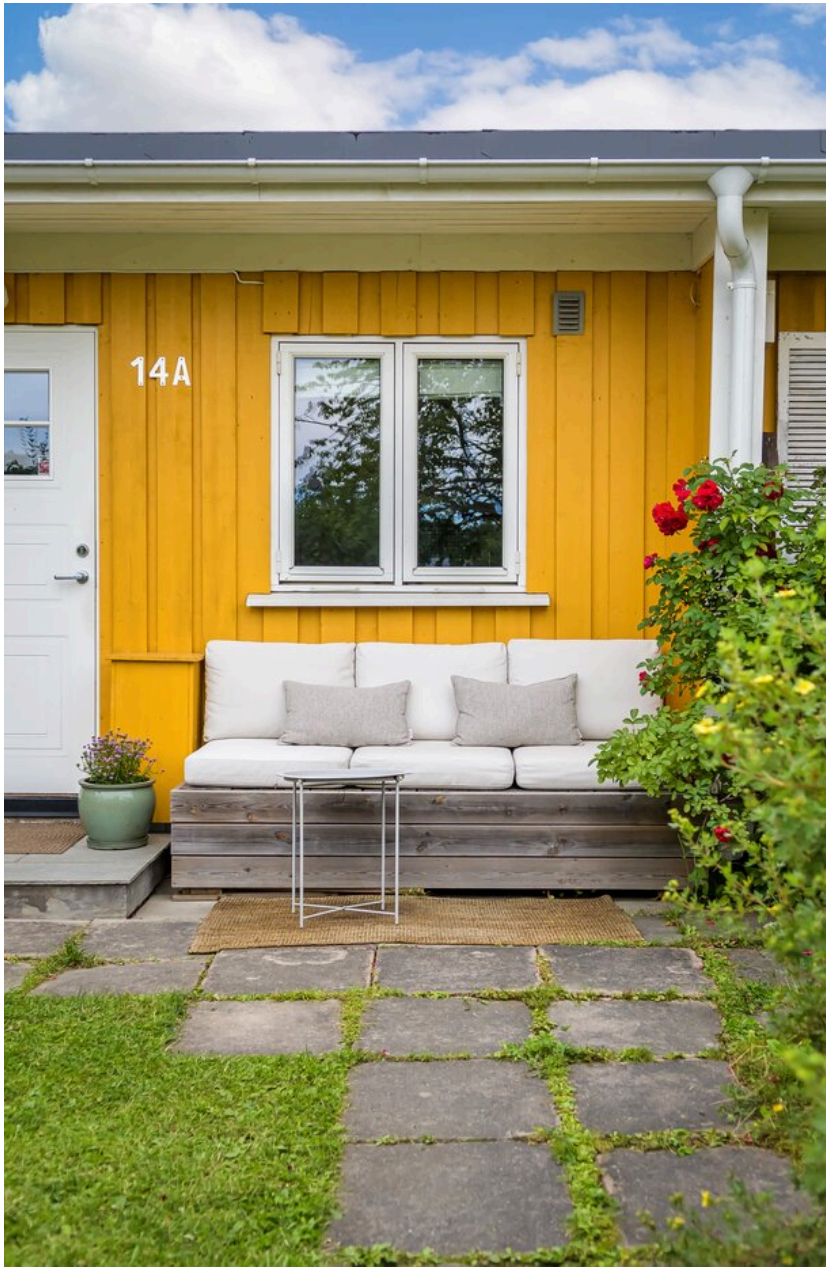





14A


14A




14A
















BOSCH











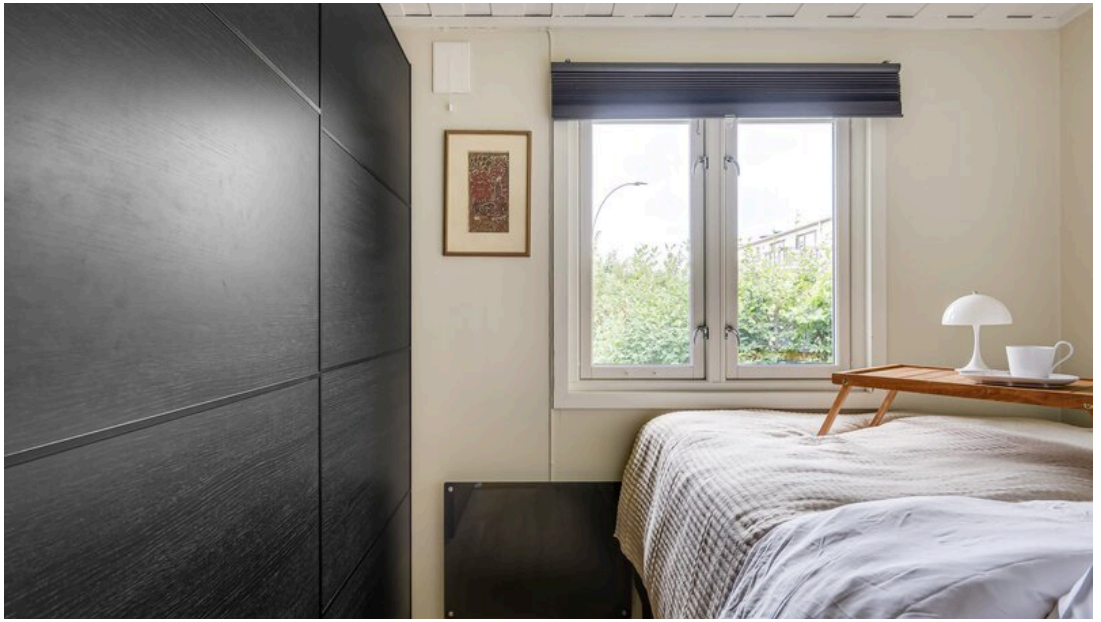

14A









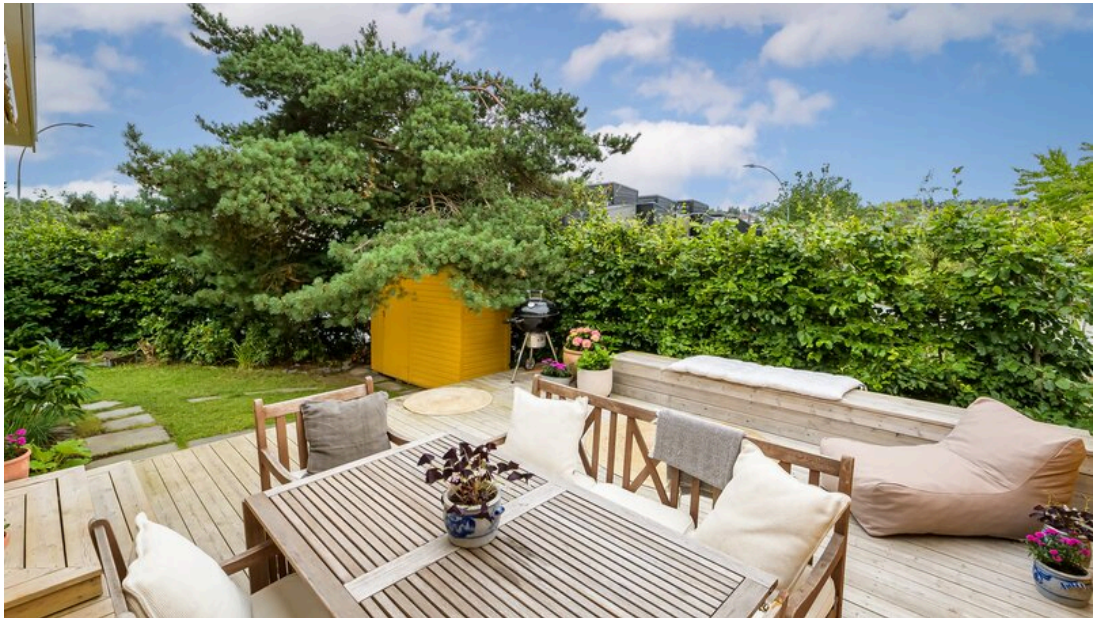




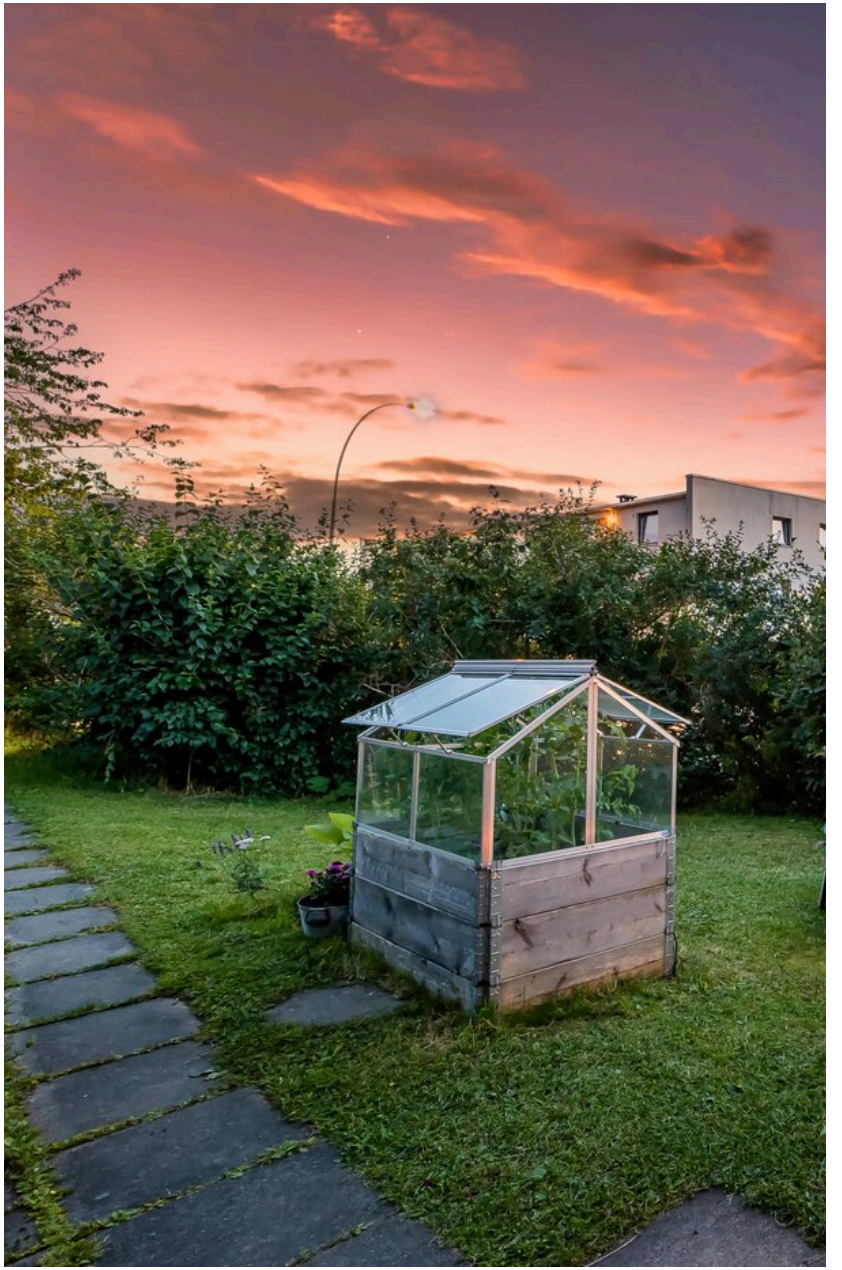



















14A









Hesteskoen 14A

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.)	11 min	
711 elever, 36 klasser	0.9 km	
Grefsen skole (1-7 kl.)	15 min	
724 elever, 37 klasser	1.2 km	
Disen skole (1-7 kl.)	5 min	
515 elever, 31 klasser	2.5 km	
Engebråten skole (8-10 kl.)	4 min	
705 elever, 41 klasser	0.3 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.)	21 min	
392 elever, 30 klasser	1.8 km	
Nydalen videregående skole	22 min	
960 elever	2 km	
Blindern videregående skole	6 min	
810 elever, 24 klasser	4.6 km	

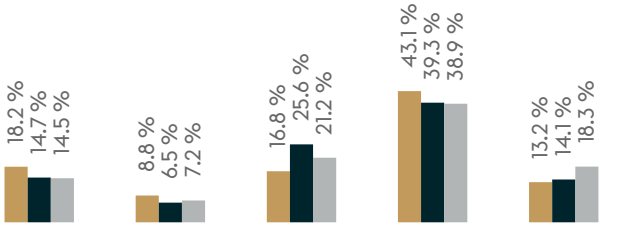
Offentlig transport

Grefsen stadion	7 min	
Linje 11, 12	0.5 km	
Grefsen stadion	7 min	
Linje 11N, 12N, 25	0.5 km	
Kjelsås stasjon	10 min	
Linje RE30, R31	0.8 km	
Tåsen	6 min	
Linje 5	3.3 km	
Oslo S	17 min	
Totalt 24 ulike linjer	7.4 km	

Barnehager

Engebråten barnehage (1-5 år)	2 min	
72 barn	0.2 km	
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år...	11 min	
54 barn	0.9 km	
Haugensjordet barnehage (1-5 å...	11 min	
66 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
Grefsen stadion	7 min
Avancia Xpress Kjelsås	12 min
Stadion Fysio/Treningssenter	11 min

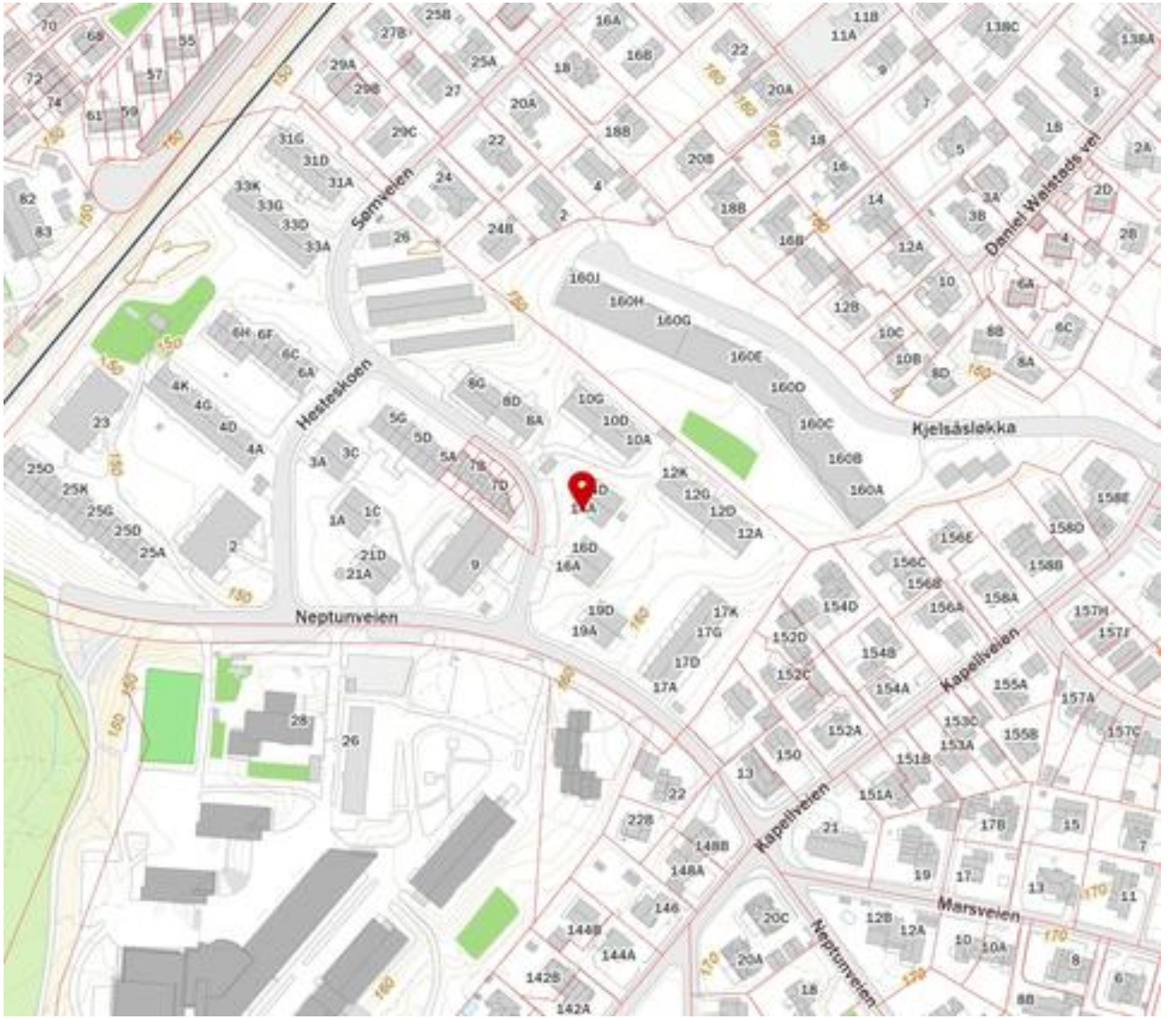
«Polig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Informasjon

Hesteskoen 14A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0160/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hesteskoen 14A, 0493 OSLO
Gnr 73, bnr 739, snr 11 i Oslo kommune

Selgere
Karoline Bakke
Emil Sebastian Karijord

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
281 099,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 231 099,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Admin. gebyr garasje)
130 770,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
132 970,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 670,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 364 069,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 376 769,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 26 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.o

Standard

Innvendig overflater:
- Gulv: Laminatgulv.
- Vegger: Malte glatte flater og malt panel.
- Himling: Malte glatte flater og malt panel

Entré:
Allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en innbydende entré som gir et strålende førsteinntrykk. Her er det rikelig med plass til å henge fra seg yttertøy. Et inngangsparti som virkelig vekker nysgjerrigheten og frister til å utforske resten av boligen!

Stue:
Stuen er et lyst og trivelig oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Stuen har en fin og romslig planløsning med god plass til sofagruppe, TV-møbler, spisebord eller annet ønsket møblement. Midtpunktet i rommet er en stilfull vedovn som ikke bare gir ekstra varme, men også skaper en lun og koselig stemning. Veggene er malt i en lys fargepalett, og behagelig gulvvarme som er dekket med laminat.

Fra stuen er det utgang til den fantastiske uteplassen som ligger skjermet og tilbaketrukket. Terrassen er på hele 26 kvm med direkte adkomst til en pen opparbeidet hage. Perfekt uteområde for både to og firbente. Terrassen ble lagt i 2021 og det ble satt opp ny levegg i 2024.

Kjøkken:
Separat kjøkken som byr på godt med benke- og skapplass. Her får du et stilrent IKEA-kjøkken fra 2012, med nye fronter i 2019. Innredningen består av hvite, glatte fronter, fliser på bakvegg og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte stekeovn, nedfelt platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap. Over stekesonen er det ventilator med kullfilter.

Bad:
Flislagt bad fra 2005 med elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett og dusjhørne med glassdører. Badet er tilkoblet el-styrt vifte.

Soverom:
Lunt og behagelig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Den store skyvedørsgarderoben gir godt med skapplass. Rommet er malt i malt i beroligende fargetoner.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i felles garasjerekke.
Pris inngår i felleskostnader.
Gateparkering + sameiets egne felles biloppstillingsplasser.

Modernisering og påkostninger

Vedlikehold utført av forrige eier:
2012:
- Kjøkkeninnredning (IKEA) oppgradert.
- Skiftet ytterdør og terrassedør.
- Skiftet ett vindu i stue.
- Kloakkrør byttet ut.
Ca. 2015–2018 (uspesifisert):
- Innvendig elektrisk anlegg delvis oppgradert.
- Varmekabler lagt i stue og bad.

Vedlikehold utført av nåværende eiere:
2020:
- Kjøkkenfronter (IKEA) oppgradert.
- Gulv skiftet til eikelaminat i hele boligen (utenom bad).
- Alle innvendige vegger malt (arbeid utført av eier).
2021: Ny terrasse bygget (arbeid utført av eier).
2024:
- Ny levegg satt opp (arbeid utført av eier).
- Innvendig tak malt (arbeid utført av eier).
- Utvendig fasade malt (arbeid utført av eier).

Vedlikeholds historikk utført i regi av sameiet:
2012: Kloakkrør byttet ut ifølge tidligere eier i regi av sameiet.
2016: Drenering er ifølge tidligere eier utført i regi av sameiet.
2023: Taket ble utbedret i regi av sameiet.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Noen tilfeller av sukkermaur.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: Badet ble totalrenovert i 2005 ifølge tidligere eier. Dokumentasjon mangler.

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

2021: Ny terrasse bygget (arbeid utført av eier).

2024: Ny levegg satt opp (arbeid utført av eier).

2024: Innvendig tak malt (arbeid utført av eier).

2024: Utvendig fasade malt (arbeid utført av eier).

2023: Nytt tak i regi av sameiet. Utført av Prosjektmester AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt bygget er ifølge tidligere eier oppgradert i regi av sameiet i 2016.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i ca. 2005, og rørinstallasjoner er fra samme tidspunkt. Det antas at vann og avløp ble

oppgradert i den forbindelse, men det foreligger ikke dokumentasjon på arbeid eller utførende fra tidligere eier. Kloakkrør skiftet i regi av sameiet i 2012.

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.?
Eventuell kommentar: Ikke endret eller bygget ut.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: Ikke foretatt måling.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Beskriv: Det ble observert utett membran ved sluk i dusj av takstmann. Se tilstandsrapport.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Eventuell kommentar: Det foregår bygningsarbeider på Engebråten ungdomsskole som vil kunne påvirke tilgjengelige kommunale gateparkeringer.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Beskriv: Redskapsbod er satt opp på grunnen til et tidligere bod og er ikke godkjent eller meldt til sameiet.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert x
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takpapp (ikke besiktig). Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2007 og 2011(iflg. kunde). En ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2011. Utgang fra stue til en terrasse på ca. 26m2

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG3:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Det er ikke montert rekkverk.
Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
Tiltak:
-Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
-Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Kostnadsestimat: 50.000-100.000

Følgende forhold er kommentert med TG2:

- Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig > Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; . Da samsvarserklæringen er over 5 år og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

- Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Svertesopp er registrert.
Tiltak: Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Våtrom > Bad > Overflater gulv:
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk
Tiltak: Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

- Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er observert krakkelering/sprekk i servant.
Tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

- Våtrom > Bad > Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Følgende forhold er kommentert med TG-IU:
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er ikke mulig å besiktige understøttelse og elektrisk tilkobling. Ikke videre vurdert.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, entre og stue samt fyring med ved.
Boligen har naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7477 kWt (5 326,- kr) for 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 053,- pr. mnd.

Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 05.08.25 utgjør kr. 5.052,69,- pr md.
Herav:
Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:
- Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto renter: 1.604,92,-
- Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto avdrag: 1.372,76,-
- Garasje: 200,-
- Felleskostnader: 1.875,-

Felleskostnadene inkluderer Tv-anlegg/bredbånd, garasje, trappevask, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det er mulighet for nedbetaling av fellesgjelden. Det må nedbetales i sin helhet. Avtales med OBOS.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Engebråten Boligsameie, orgnr. 971433809

Om sameiet

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

Kun fysiske personer kan være medlemmer av sameiet.

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.

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

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

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

Boder:
Det til enhver tid sittende styret får jevnlig søknader om utvendige boder. Styret mener prinsipielt at den enkelte seksjon ikke har krav på lagringsplass utover det

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

Følgende ble vedtatt på årsmøtet 2025:

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

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

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

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 281 099,-pr. 05.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208063332
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,65%
Restsaldo 10 497 412,58
Innfrielsesdato: 30.11.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207969486
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 1 422 773,56
Innfrielsesdato: 30.08.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208073893
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 24 174 700,68
Innfrielsesdato: 30.11.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 281 099,83,-, pr. dags dato.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208073893
Restsaldo: 281 099,83,-
Kapitalkostnader: 2 686,60,-

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208063332
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207969486
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Det er mulighet for nedbetaling av fellesgjelden. Det må nedbetales i sin helhet. Avtales med OBOS.

Fellesformue

Kr 53 780,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 1763422

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 44 640 kvm (Eiertomt)
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.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning! Enkel adkomst med bil. Sjekk RUTER for fremkomst med kollektivtransport.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

Hesteskoen 14A ligger i et rolig og svært populært boligområde på Kjelsås – kjent for sin trygge og grønne atmosfære, men med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Her får du det beste av to verdener: urbane kvaliteter med enkel tilgang til byen, og naturen rett utenfor døren.

For deg som studerer eller jobber i byen:

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

Med kun 3 minutter til nærmeste bussholdeplass og få minutters gange til trikk og

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

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

Et sted å lande – og leve:
Hesteskoen er et stille og skjermet område, med grønne plener, lite trafikk og hyggelig nabolag. Et perfekt førstegangshjem for deg som ønsker et sted med ro, personlighet og praktisk beliggenhet.

Bebyggelse
Flermannsbolig.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon. Kun 3 minutter til nærmeste holdeplass; Kjelsås. Gangavstand til T-bane på Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for "flermannsbolig" eiendommen datert 15.10.1962.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Leiligheten avviker noe fra byggemeldte tegninger. Soverommet er satt opp i ettertiden. Resten av leiligheten er lik de byggemeldte tegningene.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsbestemmelse 2259. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kapellveien 120 - Oppføring av bygg, oppgradering av utearealer, etablering av energibrønner og solcelleanlegg på tak - Engebråten skole - Saksnr: 202459153
Mottatt sak: 22.08.2024

Status: Igangsettingstillatelse gitt
Søknaden gjelder oppføring av nytt skolebygg i to etasjer i tilknytning til den eksisterende ungdomsskolen, Engebråten skole. Det er også søkt om oppgradering av skolens utearealer inkludert tilkomstvei fra syd, og etablering av energibrønner.

Engebråten boligsameie - Forhåndskonferanse - Garasjer - Saksnr: 202553861
Mottatt sak: 04.05.2025
Status: Forhåndskonferanse avtalt
Det ønskes oppført nytt garasjeanlegg på eiendommen for Engebråten Boligsameie med 169 boenheter. På grunnlag av at nødvendig gateparkering vil forsvinne og at dagens garasjer er for små og i dårlig tilstand, er det behov for nye garasjer for å tilfredsstille fremtidig parkeringsdekning for boligsameie.
Det ønskes primært å undersøke handlingsrommet i byggesak for alternativ 1, som består av å rive eksisterende garasjer med 103 parkeringsplasser for å føre opp nye carporter over en ny garasjekjeller med totalt ca. 165 parkeringsplasser. Fotavtrykk på nybyggene skiller seg fra formålsgrensene i dagens reguleringskart men opptar omtrentlig samme område som garasjene gjør i dag. Det stilles også spørsmål om muligheter for andre formål som boder, fellesfunksjoner og boliger.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/73/739/11:
05.06.1959 - Dokumentnr: 6603 - Erklæring/avtale
ANG HOBBYROM
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30.12.1983 - Dokumentnr: 42120 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 946/234247
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 196 SEKSJONER

30.09.2022 - Dokumentnr: 1097432 - Reseksjonering
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 946/234787
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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

x

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper

ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 310,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 9 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 148 108,- 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 10. august 2025

Megler

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

Megler 2

Oda Sagstuen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93220294

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Hesteskoen 14A

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hesteskoen 14 A, 0493 OSLO
OSLO kommune
gnr. 73, bnr. 739, snr. 11

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



Befaringsdato: 05.08.2025 **Rapportdato:** 08.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3135 **Referansenummer:** AJ4980

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

STIGEN Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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 14 A, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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

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

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

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

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

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2007 og 2011(iflg kunde)

En ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2011

Utgang fra stue til en terrasse på ca. 26m2

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og malt panel.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel.

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

Etasjeskillere i betong.

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

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger i regi av sameiet. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Hesteskoen 14 A, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

kontrolleres av en fagmann.

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

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, entre og stue samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

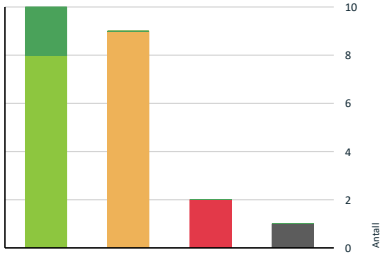
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

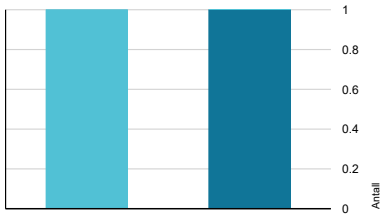
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Hesteskoen 14 A, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2007 og 2011(iflg kunde)

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

En ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2011

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en terrasse på ca. 26m2

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Hesteskoen 14 A, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og malt panel.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

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

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

TG 2 Radon

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

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

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

Teglsteinspipe ligger i vegg mot naboleiligheten. Det er ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av pipeløpet. Det er ikke mulig for takstmann å fastslå om pipeløp er tilldekket i tilstøtende leilighet og det anbefales ytterligere undersøkelser. Tilstandsgrad er basert på de sider som er synlig i leiligheten.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker.
Vurderingen og fastseting av tilstandsgrad baserer seg kun på de delene av pipa som er tilgjengelig fra selve boligen.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger i regi av sameiet. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

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

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

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

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Dør er nærmere enn 1 meter fra våtsone.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

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

Hesteskoen 14 A, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

Det er observert krakkelering/sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

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

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Hesteskoen 14 A, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

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

TG IU Varmtvannstank

Det er ikke mulig å besiktige understøttelse og elektrisk tilkobling. Ikke videre vurdert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, entre og stue samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 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.

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019 Installert i 2019. Ingen total rehabilitering kjent.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ukjent – ingen arbeider utført av nåværende eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ukjent. Ingen samsvarserklæring foreligger fra nåværende eiers periode
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 Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; . Da samsvarserklæringen er over 5 år og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Hesteskoen 14 A, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

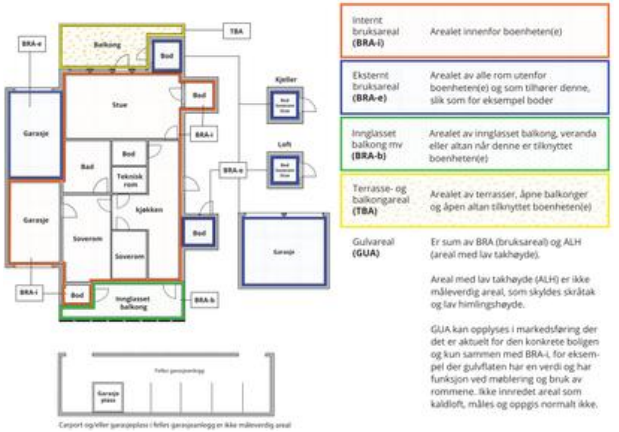
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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.

Arealer

Hesteskoen 14 A, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	41			41	26
Utv bod		2		2	
SUM	**41**	**2**			**26**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Stue, Soverom		
Utv bod		Bod	

Kommentar

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

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

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasje rekke.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Emil Karijord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	73	739	0	11	44640.6 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hesteskoen 14 A

Hjemmelshaver

Karijord Emil Sebastian, Bakke Karoline Nilsen

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

946 / 234787

Hesteskoen 14 A, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 44 640,60 m2.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
2012:
- Kjøkkeninnredning (IKEA) oppgradert. (ifølge tidligere eier)
- Skiftet ytterdør og terrassedør. (ifølge tidligere eier)
- Skiftet ett vindu i stue. (ifølge tidligere eier)
- Kloakkrør byttet ut i regi av sameiet.

2016:
- Drenering utført i regi av sameiet. (ifølge tidligere eier)

Ca. 2015–2018 (uspesifisert):
- Innvendig elektrisk anlegg delvis oppgradert. (ifølge tidligere eier)
- Varmekabler lagt i stue og bad. (ifølge tidligere eier)

2020:
- Kjøkkenfronter (IKEA) oppgradert.
- Gulv skiftet til eikelaminat i hele boligen (utenom bad).
- Alle innvendige vegger malt (arbeid utført av eier).

2021:
- Ny terrasse bygget (arbeid utført av eier).

2023:
- Taket ble utbedret i regi av sameiet.

2024:
- Ny levegg satt opp (arbeid utført av eier).
- Innvendig tak malt (arbeid utført av eier).
- Utvendig fasade malt (arbeid utført av eier).

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Noen tilfeller av sukkermaur.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring	30.10.2014	Granrud Elektriske As	Ikke vist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	04.08.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Eier	05.08.2025	Under befaring	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hesteskoen 14 A, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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.

Hesteskoen 14 A, 0493 OSLO
Gnr 73 - Bnr 739
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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/AJ4980

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karijord, Emil Sebastian	9578-5999-4-2666298	2025-08-08 23:28:33
Bakke, Karoline Nilsen	9578-5999-4-3113270	2025-08-09 08:41:01

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. aug. 2025

Oppdragsnummer
34-0160/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hesteskoen 14A, 0493 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Karoline Bakke, Emil Sebastian Karijord

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. mai 2020

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: 1763422
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet ble totalrenovert i 2005 ifølge tidligere eier. Dokumentasjon mangler.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: - Ny terrasse bygget (arbeid utført av eier). 2024: - Ny levegg satt opp (arbeid utført av eier). - Innvendig tak malt (arbeid utført av eier). - Utvendig fasade malt (arbeid utført av eier). 2023: Nytt tak i regi av sameiet. Utført av Prosjektmester AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt bygget er ifølge tidligere eier oppgradert i regi av sameiet i 2016.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i ca. 2005, og rørinstallasjoner er fra samme tidspunkt. Det antas at vann og avløp ble oppgradert i den forbindelse, men det foreligger ikke dokumentasjon på arbeid eller utførende fra tidligere eier. Kloakkrør skiftet i regi av sameiet i 2012

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

Eventuell kommentar: Ikke endret eller bygget ut.

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommer har ikke.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke foretatt måling.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ble ble observert utett membran ved sluk i dusj av takstmann . Se tilstandsrapport.

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.

Ja

Beskriv: Noen tilfeller av sukkermaur på våren.

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

Eventuell kommentar: Det foregår bygningsarbeider på Engebråten ungdomskole som vil kunne påvirke tilgjengelige kommunale gateparkeringer

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?
Ja

Beskriv: Redskapsbod er satt opp på grunnen til et tidligere bod og er ikke godkjent eller meldt til sameiet.

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: 34-0160/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bakke, Karoline Nilsen	**2025-08-09**	**Karijord, Emil Sebastian**	**2025-08-08**

Identifikasjon

bankID Bakke, Karoline Nilsen

Identifikasjon

bankID Karijord, Emil Sebastian

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0160/25 . Vår ref.: 5934-1-011 Dato: 05.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Engebråten Boligsameie
Organisasjonsnr:	971433809
Seksjonseier:	Bakke, Karoline
Medeier:	Karijord, Emil Sebastian
Leilighetsnummer:	011
Adresse:	Hesteskoen 14 A, 0493 OSLO
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	73
Bnr.	739

Opplysninger om boligselskapet:

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

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208063332
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	10 497 412,58
Innfrielsesdato:	30.11.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207969486
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	1 422 773,56
Innfrielsesdato:	30.08.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208073893
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	24 174 700,68
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: 5 052,69,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto renter	1 604,92	
Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto avdrag	1 372,76	
Garasje	200,00	
Felleskostnader	1 875,00	

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:	1 819,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 754,-
Annen formue:	53 780,-
Gjeld:	290 463,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208063332
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207969486
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208073893
Restsaldo:	281 099,83
Kapitalkostnader:	2 686,60

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 281 099,83,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon 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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5934
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Representanten fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Styrets innstilling

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på xxxxx.

Kommentarer til enkeltposter:

Driftsinntekter og kostnader garasjer

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

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

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

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

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

Innkrevde felleskostnader

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

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

Det er to hovedårsaker til dette avviket:

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

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

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

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

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

Ladeinntekter EL-bil

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

Driftskostnader

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126.000,-.

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 126.000,-.

Vedlegg

2. Avtale mellom Engebråten Boligsameie og Raymond Abrahamsen.pdf

Sak 7

Endring av vedtktens §6

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Sak 8

Felles uteområde.

Forslag fremmet av:
Ingrid Nyborg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag:

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

Gresset klippes oftere og over hele området.

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

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

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

Sak 9

Utvidet mandat garasjegruppe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Vedlegg
3. Mandat arbeidsgruppe garasje.pdf

Sak 10

Midlertidig forbud mot boder eller andre større fysiske oppføringer på fellesarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Raymond Strand Abrahamsen

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

- Velges på møtet
- Velges på møtet

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

- Velges på årsmøtet
- Vidar Aarum-Ulvås

Styrets årsrapport

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

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

Saker styret har jobbet med i perioden.

Budsjett og regnskap:

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

Forretningsfører:

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

Garasjetomten:

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

Fra etablering av arbeidsgruppen i juni 2024 er følgende gjort:

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

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

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

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

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

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

Engebråten ungdomsskole/Ny reguleringsplan:

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

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

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

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

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

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

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

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

Grøntområder/Beplantningsgruppa:

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

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

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

Lekeplassen:

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

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

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

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

Boder:

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

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

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

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

Styret har derfor fattet følgende vedtak:

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

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

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

Drift:

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

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

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

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

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

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

Bredbånd:

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

Kjellerutbygging:

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

El-kapasitet:

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

El-bil lading:

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

Leverandør av ladesystemet er skiftet til Wattif.

Garasjeanlegget:

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

Kjellertak i blokkene:

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

Solcellegruppe:

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

Bygningskontakter:

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZBTED-AN1Y-F3CK8-EOPAM-GETIG-N.FCU

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

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

BALANSE

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

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

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Engebråten Boligsameie

Raymond Strand Abrahamsen Lars Stefan Hans Jalling Lise Cathrine Solbakken

Vidar Aarum-Ulvås Heidi Markhus

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 335 430.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
GARASJEREGNSKAP

INNTEKTER GARASJER

	2 032
Akontoinnbetaling 2023 og tidligere	686

	244
Akontoinnbetaling 2024	800
SUM INNTEKTER GARASJER	**2 277 486**

KOSTNADER GARASJER

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

SUM GARASJEREGNSKAP	**800 581**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken (OBOS01)
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2012	-3 565 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 329 120	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	180 754	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	51 598	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	3 528	
		0

OBOS-Banken (OBOS02)
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 19 år.

	-11 744	
Opprinnelig 2008	240	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 133 139	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	397 476	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	191 955	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	187 159	
		-1 834 511

OBOS-Banken (OBOS06)
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 14 år.

	-20 238	
Opprinnelig 2022	019	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	899 805	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	627 451	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	6 067 206	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 040 038	
		-11 603
		519

OBOS-Banken (OBOS07)
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 14 år.

	-41 512	
Opprinnelig 2023	654	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 577 171	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 397 278	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	9 206 436	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 189 986	
		-26 141
		783
		-39 579
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**813**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20	
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-6 898
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 121
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-12 019**

NOTE: 21	
ENERGIAVREGNING	
INNTEKTER 01.06.24-31.12.24	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-202 188
SUM INNTEKTER	**-202 188**
KOSTNADER 01.06.24-31.12.24	
Strøm	103 307
SUM KOSTNADER	**103 307**
Avsatt for adm.faktura 01.06.23-31.05.24	-28 419
Beboere har fått sine avregninger for perioden	
SUM ENERGIAVREGNING	**-127 300**

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

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

NOTE: 22	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Avregningskonto, adm.lån (OBOS02)	-35 526
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35 526**

Avtale mellom Engebråten Boligsameie og Raymond Abrahamsen

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

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

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

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

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

I tillegg skal RA sikre følgende:

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

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

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

Oslo, 11. mars, 2025

Lasse Jalling Vidar Aarum-Ulvås Heidi Markhus Fredrik Støbakk

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

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

Mandat arbeidsgruppe garasje

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

Arbeidsoppgaver:

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

Mandatbegrensninger:

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

Rapportering:

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

Økonomi:

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

Sammensetning:

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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. Valgkomitéen 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 bakkekontakt disponerer og har ansvar for vedlikehold av tilliggende uteareal som ble fordelt av Engebråten Borettslag og som i prinsipp går ut på:

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

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

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

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

§ 6 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 SKADER/FORSIKRING/EGENANDEL

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

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

§ 8 DRIFT AV FELLESANLEGG

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

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

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

§ 10 GARASJENE

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

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

§ 11 FELLESVASKERI

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

§ 12 BUNGALOWENE

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

§ 13 INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD TIL BESTEMTE LÅN

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

§ 14 LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 15 BRUK AV LADESTASJONER

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Representanten fra OBOS Eiendomsforvaltning, Preben Rasmussen, velges som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Styrets innstilling
KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på xxxxx.

Kommentarer til enkeltposter:

Driftsinntekter og kostnader garasjer

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

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

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

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

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

Innkrevde felleskostnader

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

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

Det er to hovedårsaker til dette avviket:

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

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

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

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

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

Ladeinntekter EL-bil

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

Driftskostnader

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126.000,-.

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

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

✓ **Vedtatt.**

7. Endring av vedtktens §6

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt. 39 stemte for. 1 blank.**

8. Felles uteområde.

Fremmet av: Ingrid Nyborg

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

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

Forslag:

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

Gresset klippes oftere og over hele området.

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

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

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

9. Utvidet mandat garasjegruppe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt. Samtlige stemte for forslaget.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Raymond Strand Abrahamsen

Følgende stilte til valg:
Raymond Strand Abrahamsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Morten Forsberg
Karen Elisabet Hallandvik

Følgende stilte til valg:
Morten Forsberg
Karen Elisabet Hallandvik

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Sandvik

Vidar Aarum-Ulvås

Følgende stilte til valg:
Øyvind Sandvik
Vidar Aarum-Ulvås

Preben Rasmussen /s/
Bengt Karlsen /s/

Husordensregler

Vedtatt på sameiermøtet 16.11.1983 og følgende punkter 3, 6, og 8 justert på styremøte 29.05.89.
Punkt 9 justert på sameiermøte 23.04.97

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 kl. 16.00 – 18.00 og 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 lørdag, og det er god folkeskikk å orientere sine mest utsatte naboer på forhånd.
- Støyende arbeid, bruk av vaskemaskiner, oppussing etc. søkes unngått i tiden kl. 16.00 – 18.00, 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 og adresse.

§ 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, motorsykkel og rullebrett (skatebord) 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 rusing av motor eller tuting må unngås.

§ 7 Ganger og trapper i blokkene vaskes (støvsuges) 2 ganger pr. uke (onsdag og lørdag). 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.

§ 9 Med unntak av sengetøy er det ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduet. Risting av sengetøy er bare tillatt nr 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. Tøy skal ikke henge ute på søn- og helligdager.

§ 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 Sameierne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Papir og lignende må ikke kastes utover. Fuglemating må ikke utføres hvis det er til sjenanse.

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

§ 13 Dyrehold er tillatt, men det krever særlig omtanke av eierne. Lufting bør fortrinnsvis skje på Engebråtenjordet. Etterlatenskaper må fjernes fra området. Ved utendørs lufting av hund må særlig omtanke utvises.

Vis hensyn

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.

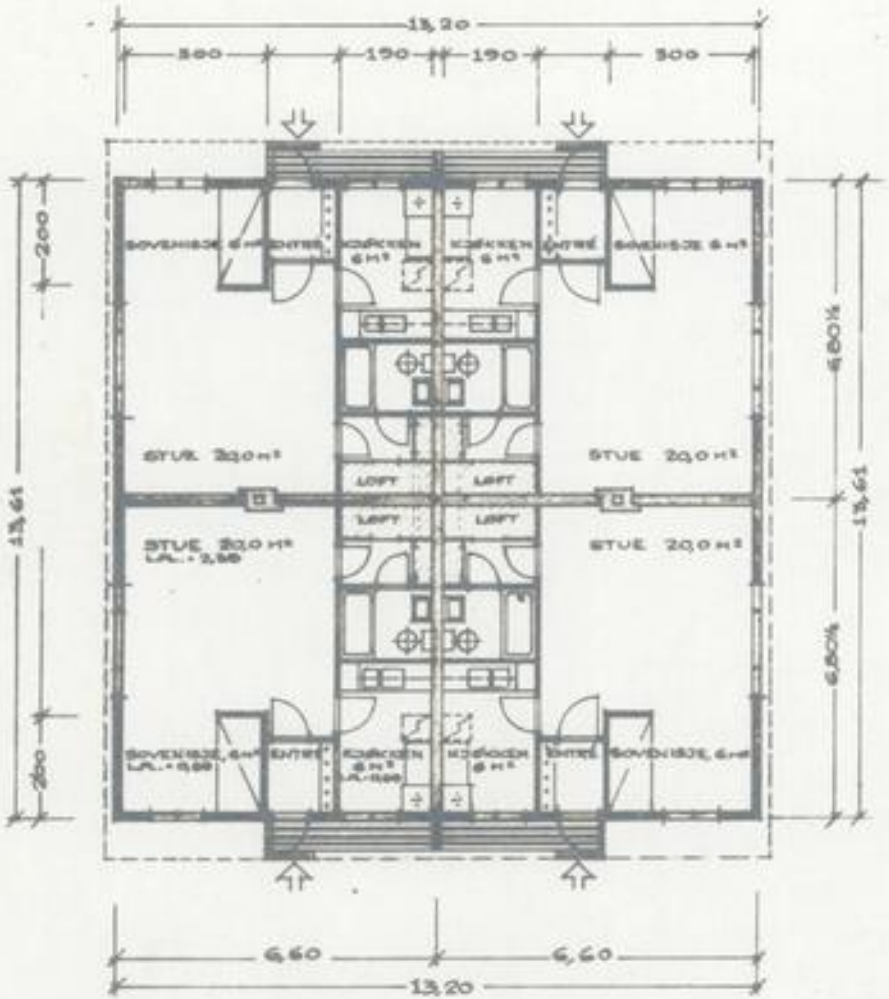
§ 10 I kjelleroppgang er bruk av bart lys forbudt. Enhver plikter å bruke kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres bygningen eller naboens eiendeler. Lufting både sommer og vinter må skje på betryggende måte.

§ 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.



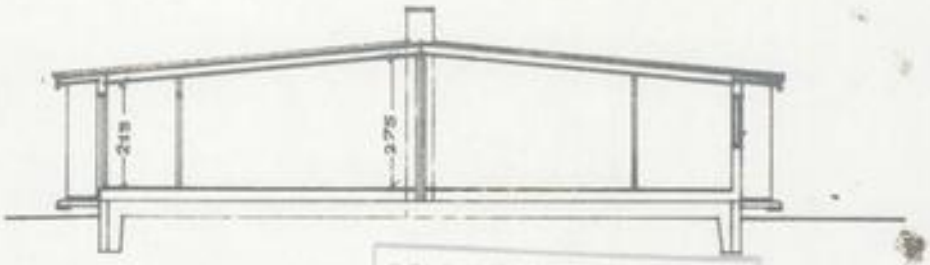
PLAN



FASADE MOT NORD og SYD



FASADE MOT ØST og VEST



SNITT

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 JAN 1962
Film- og lesekopi er kontrollert og er i overensstemmelse med godkjent utførte og approberte arbeid.

G.NR. 73, B.NR 739
ENGEBRÅTEN
TYPE 402, HUS 5-6-10-11
PLAN, SNITT, FASADER, MÅL 1:100
SELVBYGG-BYGG. 29.3.60
Rev 24/11-61 BK

Film - se hus 5

24.1.62

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den
15. oktober 1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 73, bnr.739, hus 6, Engebråten, Kjelsås.

Journalnr.
59/1710

Avsluttende synsforretning
4/1-62.

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Flermannsbolig

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

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Harbitzgt. 18, Oslo.

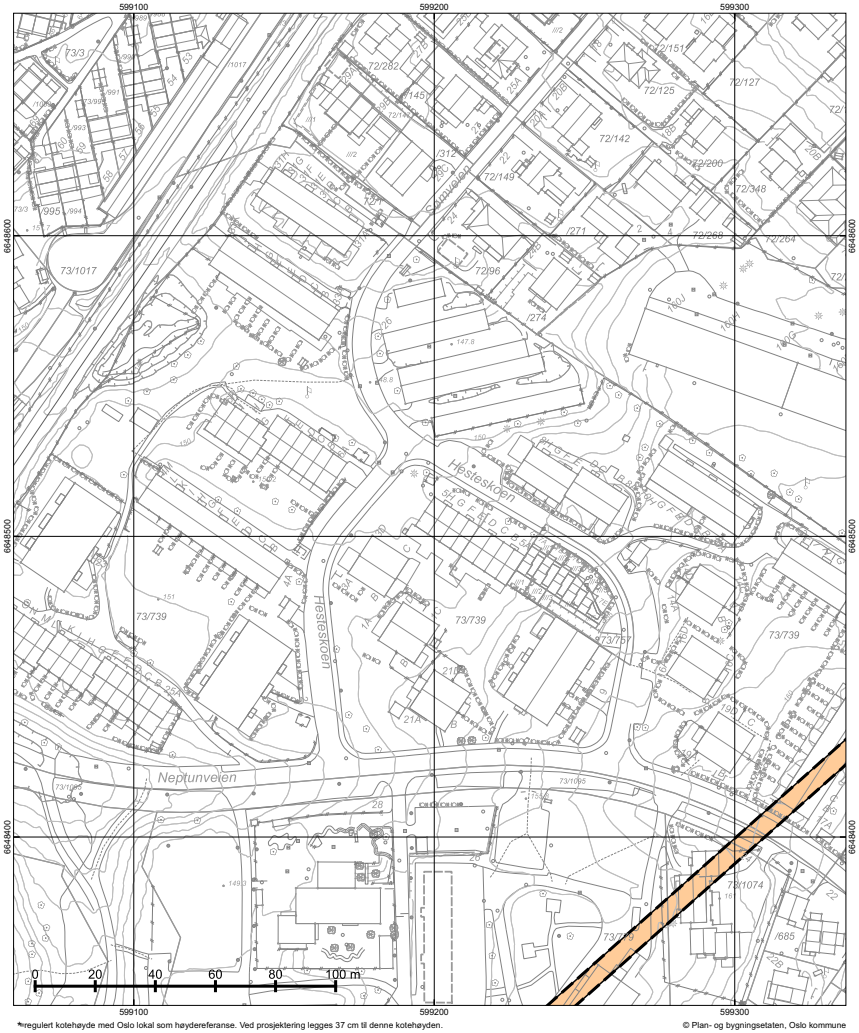
Ansvarshavende
Siv.ing. Alv Selvaag, Holmenveien 19, Vinderen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
H. Stangeland.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

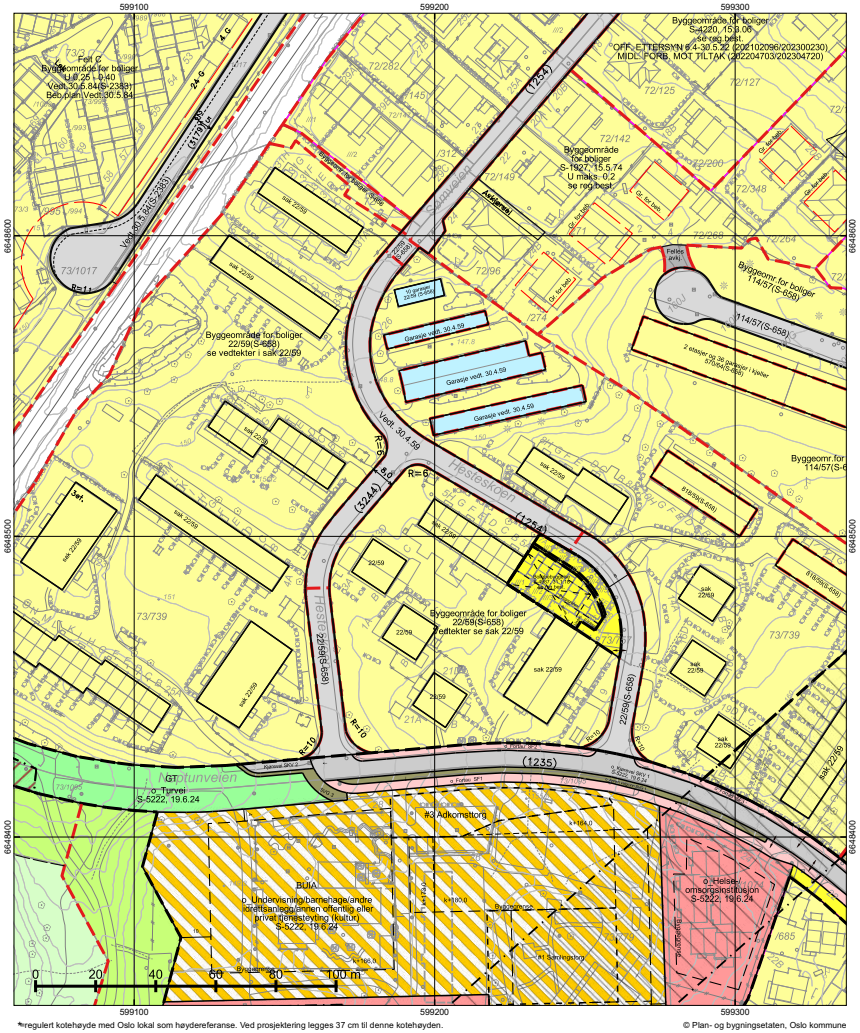
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146339/ 86516412
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: HESTESKOEN 14A
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: 05.08.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146339/ 86516412
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: HESTESKOEN 14A
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)

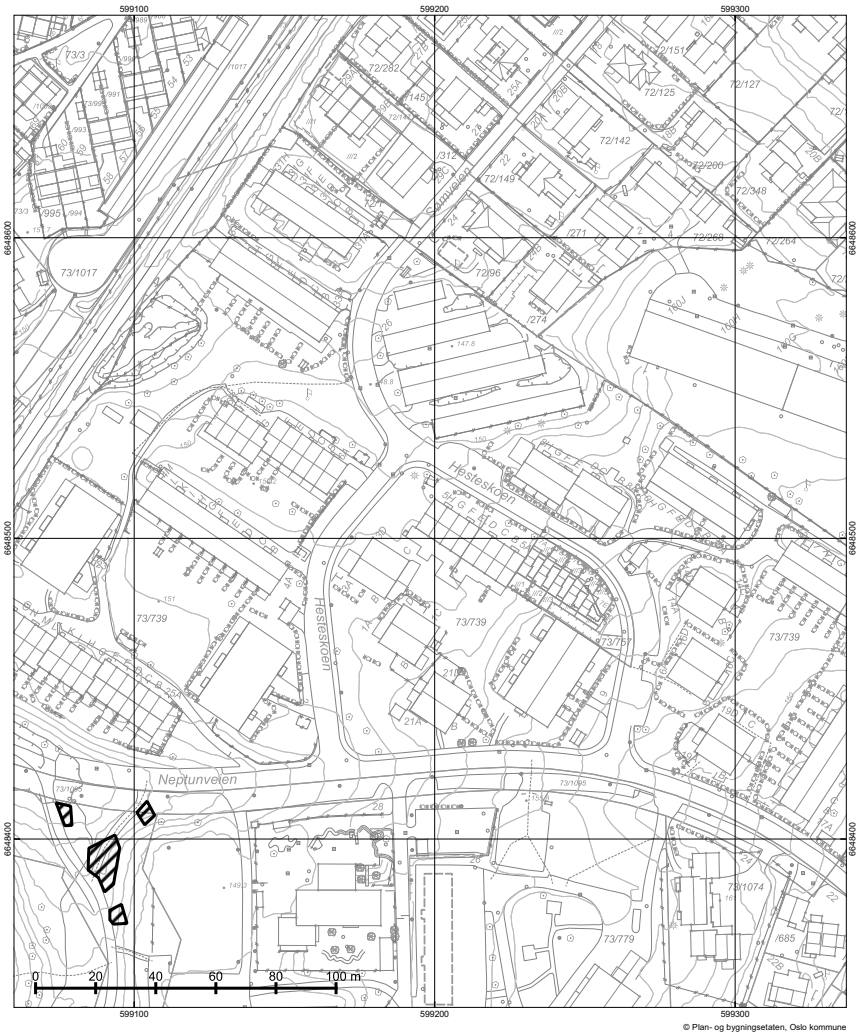
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring

- 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

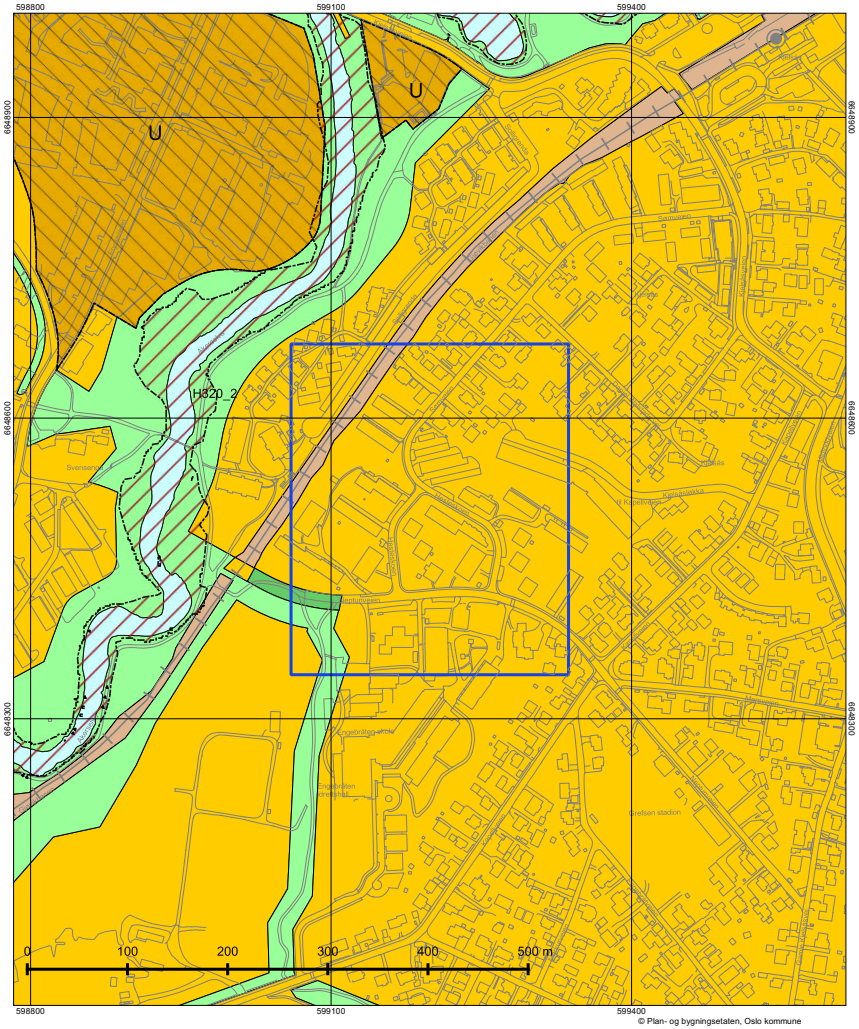
Dato: 05.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146339/ 86516412
Adresse: HESTESKOEN 14A
Gnr/Bnr: 73/739
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Kommentar:

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: 05.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146339/86516412
Deres ref.: 55528/

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 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 Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0160/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hesteskoen 14A 0493 OSLO

Betegnelse: Gnr 73, bnr 739, snr 11 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