

Hesteskoen 14C



Velkommen til

Hesteskoen 14C



Salgsoppgaven produsert 16. juni 2025

Småhusidyll på Kjelsås

Unik og sjarmerende hjørneleilighet med solrik skjermet hage| Vesentlig oppgradert| To terrasser| Peis| IN-Ordning

Prisantydning	4 950 000,-
Fellesgjeld	282 387,-
Omkostninger	132 150,-
Totalpris	5 364 537,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 853,-
BRA-i	41 kvm
Totalt BRA	45 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1961

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







Kort fortalt

Velkommen til dette nydelige lille huset på 41 kvm – en ekte perle som byr på eneboligfølelse, sjarm og smarte løsninger! Boligen er vesentlig oppusset og fremstår som moderne, funksjonell og klar til innflytting. 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
- Vesentlig oppgradert (2017-2024)
- Nyere vinduer og dører
- Solrik og usjenert hage
- God arealutnyttelse
- Lyse, moderne overflater
- Stilrent kjøkken og bad
- Rolig beliggenhet med nærhet til både natur og servicetilbud
- Tur- og sykkelstier langs Akerselva, Maridalsvannet og Grefsenkollen
- Nytt tak i 2023, av sameiet

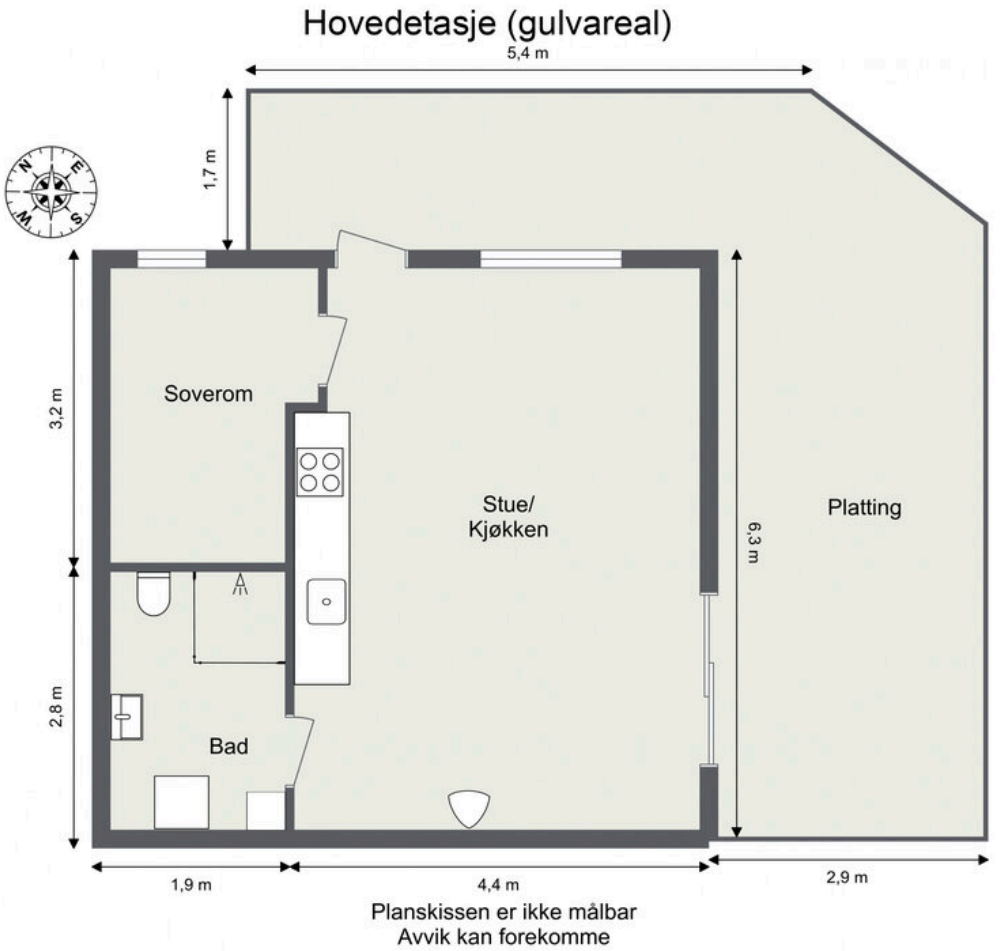
Arealer og innhold

BRA-i:	41 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	45 kvm
TBA:	28 kvm

Beskrivelse

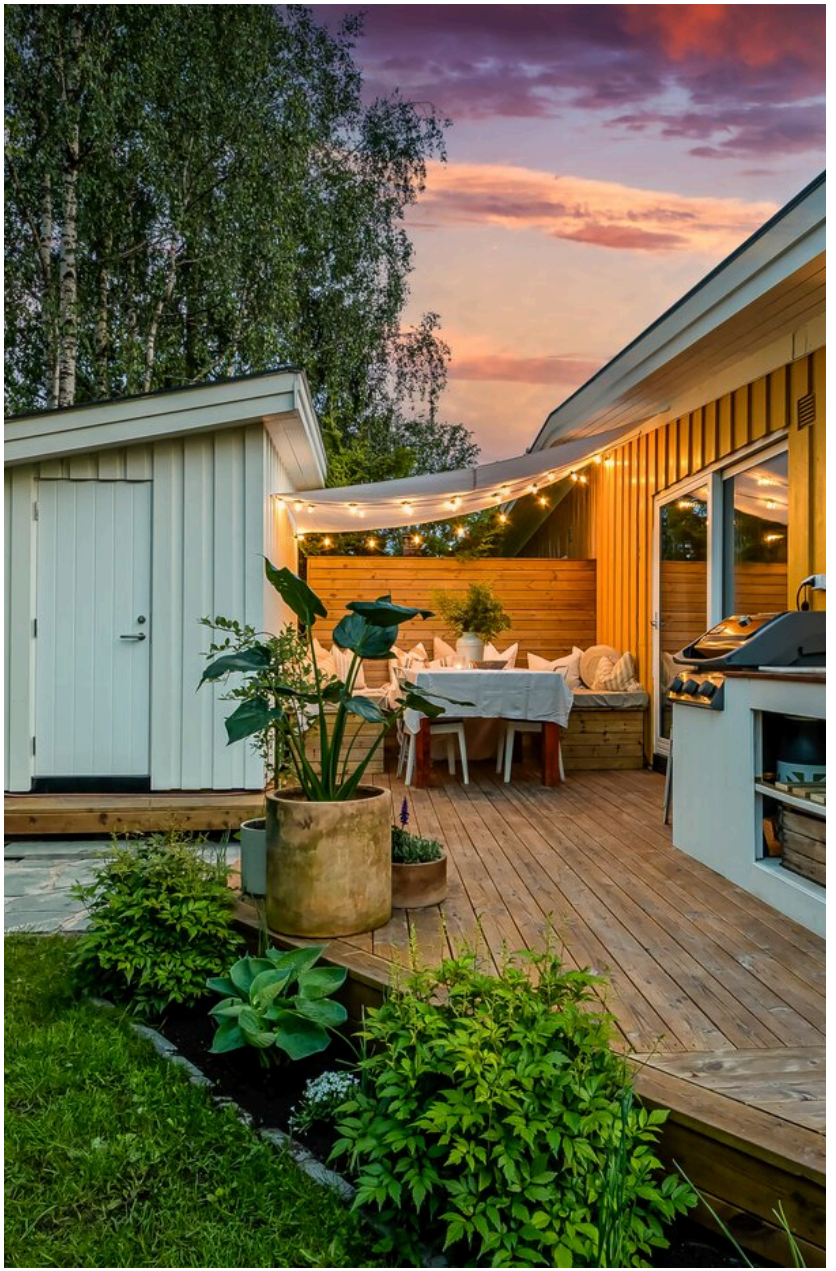
1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 28 kvm.

Hesteskoen 14C



Forklaring av bilde/rommet





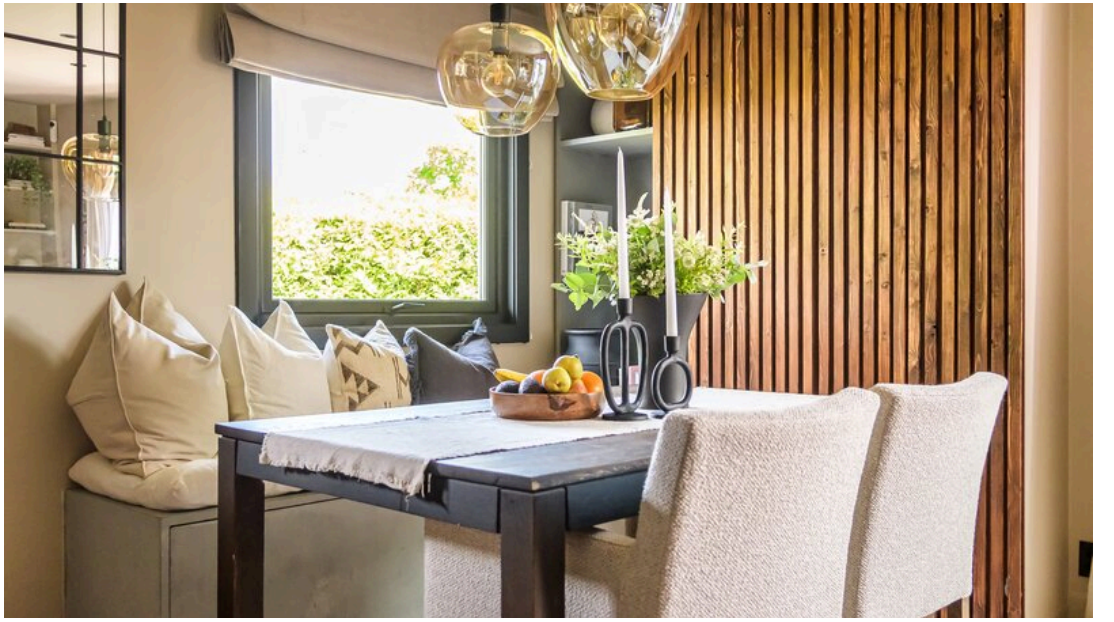









Dior
New York

























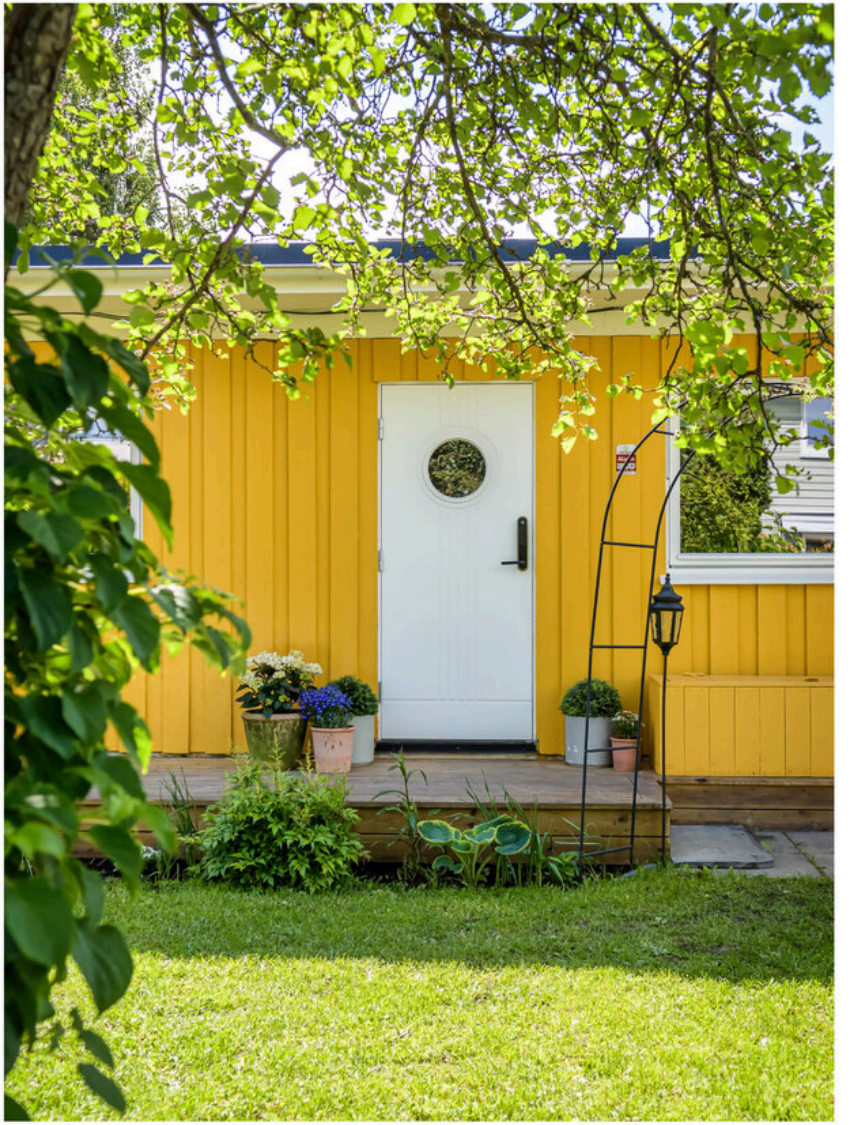












Hesteskoen 14C

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.)	711 elever, 36 klasser	11 min / 1 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	724 elever, 37 klasser	16 min / 1.3 km
Disen skole (1-7 kl.)	515 elever, 31 klasser	5 min / 2.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	705 elever, 41 klasser	5 min / 0.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	21 min / 1.9 km
Nydalen videregående skole	960 elever	6 min / 3.3 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	6 min / 4.6 km

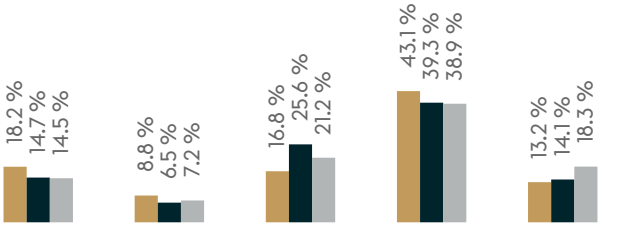
Offentlig transport

Grefsen stadion	Linje 11, 12	7 min / 0.6 km
Grefsen stadion	Linje 11N, 12N, 25	7 min / 0.6 km
Kjelsås stasjon	Linje RE30, R31	10 min / 0.8 km
Tåsen	Linje 5	6 min / 3.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min / 7.4 km

Barnehager

Engebråten barnehage (1-5 år)	72 barn	3 min / 0.3 km
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år...	54 barn	12 min / 1 km
Haugensjordet barnehage (1-5 å...	66 barn	12 min / 1 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
Stadion Fysio/Treningssenter	12 min
Avancia Xpress Kjelsås	13 min

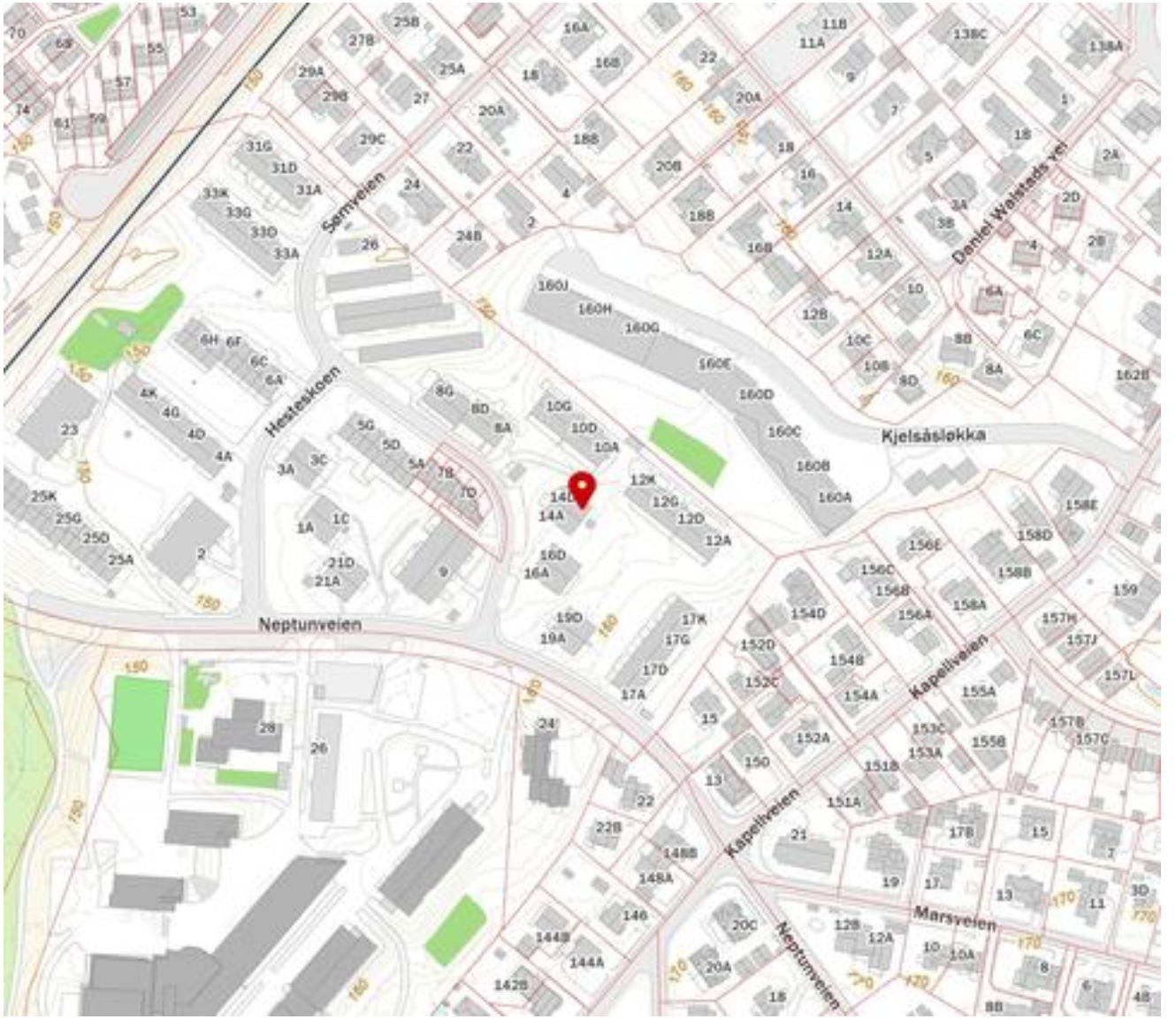
«Rolig, koselige mennesker.»

— 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 14C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0174/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hesteskoen 14C, 0493 OSLO
Gnr 73, bnr 739, snr 10 i Oslo kommune

Selgere
Kennet Rene Eliesen
Maria Louise Holmvåg Ous

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
282 387,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 232 387,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
130 800,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
132 150,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 850,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 364 537,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 377 237,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 28 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Eier opplyser om at leiligheten har utvendig bod i hage som disponeres av leiligheten på 4 kvm. Eier opplyser om at styret har klaget på at bod i hage er 1 m2 for stor. Dersom bod må endres vil kostnader for dette tilfalle ny eier (se egenerklæringsskjema).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Areal på veranda var vanskelig og avvik kan forekomme.

Innhold

Boligen inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom.

Standard

Standard
Dette er en moderne og tiltalende hjørneleilighet i småhus med egen inngang. Boligen ligger stille og usjenert med en romslig og avskjermet hage. Takhøyde er målt til 217-274 cm i stue, og det er skråtak i alle rom.

Entré
Boligen har en svært hyggelig adkomst til inngangsdør/entré via terrasse. Her er det plass til en hyggelig sitteplass. Inne i boligens entré er det plass til oppheng for klær og sko. Velkommen inn!

Stue
Boligen har en lys og luftig stue med plass til sofagruppe og spiseplass. Moderne peisovn gir en lun varme og behagelig atmosfære. Hele leiligheten ble pusset opp i 2021 og har tidsriktige material- og fargevalg. Åpen stue-/kjøkkenløsning skaper en sosial romløsning. Videre er det store vindusflater som gir fine lysforhold. En stor skyvedør tar deg ut til den fantastiske uteplassen - skjermet og tilbaketrukket. Her er det terrasse på hele 28 kvm og hageflekk. Det er plassbygd sittemøbel og utebod.

Kjøkken
Leiligheten har et moderne kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021. Kjøkkenet har mørke, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Det er integrerte hvitevarer med kombiskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, samt kjøkkenventilator med kullfilter. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert.

Bad

Lekkert bad fra 2024 med fliser på vegger og gulv. Rør, membran og elektrisk er gjort av faglært, resterende er gjort som egeninnsats av ufaglært. Skedsmo bygg AS har gjort membran og flis (membranteip på våtromsplater), og Nordre Follo VVS AS har montert all VVS på Baderommet. Det er ikke membran og tettesjikt i sluk på gulv. Eier opplyser om at han fikk beskjed fra murer at dette ikke var nødvendig siden badegulvet er gulv på grunn. Rommet har elektriske varmekabler, og er innredet med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, speil med lys, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Soverom og garderobe
Leiligheten har ett lunt soverom med klesoppbevaring montert over seng.

Egenerklæring fra selger og tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se disse for nærmere informasjon om tilstandsgrad og utførelse av arbeider.

Parkering

Vanlig gateparering etter gjeldende bestemmelser.

Det medfølger ikke garasje- eller parkeringsplass.

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

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skedsmo bygg as har gjort membran og flis. (Membranteip på våtromsplater) Nordre Follo vvs as har montert all vvs på Baderommet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke membran i gulv eller tettesjikt i sluk på baderom. Gulv er murt rett på grunn.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderommet er totalrenovert med egeninnsats, unntatt rør,membran og elektrisk er gjort av faglært. bilder og kvitteringer finnes i boligmappa.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak er nytt, takbjelker og takpapp samt

isolasjon med tilhørende er gjort av faglært i regi av sameiet. Skyvedørsvindu i stue er nytt, montert med egeninnsats. Terrasse er bygget med egeninnsats av ufaglært. Ny peis 2022 montert av faglært. Bod er bygget med egeninnsats sammen med faglært vennetjeneste.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgitt av tidligere eier at det er utført dreneringsarbeide rundt boligen. Uvisst årstall.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stue, kjøkken, sov er montert av fixel as i 2021. nytt navn boligelektrikeren as. Bad, og sikringskap er montert av meltek as i 2024. Dokumentasjon finnes i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Elektriske anlegget er ikke kontrollert.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes elbil ladere på sameiets parkeringsplasser som er satt opp for eiere i sameiet. Montert i regi av sameiet.

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: Alt av vann og avløp er skiftet ut inne i boligen med rør i rør fordelingsskap, og warerguard. Gjort av nordre Follo vvs. (Vannrør er ikke merket med beskrivelse i fordelingsskapet, dette bør gjøres)

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Ny bod er bygget på tomt, ikke søknadspliktig. Dok ligger hos plan og bygg. Obs! Styret mener at boden er bygget 1 kvm for stor, det er sendt inn ny forespørsel om å beholde den slik den er til styret, dersom det blir vedtatt at boden må endres så må endringene gjøres på ny eiers regning.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vann tilknyttet offentlig vann og kloakk

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ventilasjon på tak er renset i forbindelse med takprosjektet.

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

Nei
Eventuell kommentar: Sameiet er i startfasen med et garasjeprosjekt, det er ikke godkjent eller igangsatt. Mer info kommer på årsmøtet til sameiet.

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

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke membran og tettesjikt I sluk på gulv.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Pipen er lav i terreng, derfor litt dårlig trekk, Viktig med god lufting inne når peis skal brukes.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Nytt tak og vannrenner. Vinduer trenger vannbrett.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Nytt sikringskap og nytt skjult elektrisk i hele boligen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligen er oppmålt i 2021 i forbindelse med salg, samt av takstmann i ny takstrapport i 2024.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Boligen er godkjent til boligformål.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det skal bygges ny skole på Engebråten skole. Flere av parkeringsplassene i neptunveien bortfaller ved byggestart.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Styret har sagt at boden i hage er 1 kvm for stor. Det er sendt ny forespørsel om å la den stå som den er i dag. Men dersom det blir vedtatt at bod er 1kvm for stor så må dette endres og kostnad må tas av ny eier.

Bygningssakkyndig

Stavern Taksering AS

Byggemåte

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

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Listevrk utvendig. Bygningen har malt hovedytterdør, ukjent årstall og skyvebalkongdør i malt tre fra 2021. Platting på 2 sider av leiligheten oppført i impregnert treverk.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskille er ikke undersøkt Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe fra byggeår, vedovn fra 2021 og sotluke/feieluke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vannbrett i bunn er montert uten vannbrettbeslag og utvendig listverk er fuget ned mot vannbrett. Vinduer mangler listverk og isolasjon, samt har ikke vannbrett i topp.

Utvendig > Dører:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke listverk i toppen, samt balkongdør er ikke isolert og er åpen i topp.

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

Innvendig > Pipe og ildsted:
Det er vanskelig tilkomst til sotluke. Adkomst til sotluke er trang, men fungerer. Eier opplyser om at det er dårlig trekk i pipe.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist andre avvik: Det er kullfilter på kjøkkenvifte som gjør at det settes TG2.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er ikke registrert membran på gulv.

Eier opplyser om at han fikk beskjed fra murer at dette ikke var nødvendig siden badegulvet er gulv på grunn.

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. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten har skjult anlegg med sikringsskap i gang med automatsikringer. Varmekabler på baderom og eier opplyser om at det er varmefolie i gulv i stue/kjøkken.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer. Kullfilter på kjøkken og elektrisk vifte på baderom.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenskap under kjøkkenbenk.

Strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 929 kWh for 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 853,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles lån og renter, vaktmester, felles bygningsforsikring, honorarer, TV-anlegg/bredbånd, m.m.

Fordelt slik:
- Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto renter: kr. 1 620,46
- Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto avdrag: kr 1 357,22
- Felleskostnader: kr 1 875,00

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

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 367 722,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 470 887,- 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

- Sameiet består av 196 seksjoner.
- Styreleder Raymond Waage Abrahamsen kan kontaktes på: rsabrahamsen@gmail.com.
- 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 282 387,-

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208063332
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 10 544 100,58
Innfrielsesdato: 30.11.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207969486
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 1 457 167,23
Innfrielsesdato: 30.08.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208073893

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 24 285 403,68
Innfrielsesdato: 30.11.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 282 387,09
Kapitalkostnader: 2 712,75

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

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

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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 5 287 541,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 1 484 804,-.

Mer utfyllende om boligsameiets regnskap finnes i årsmøte innkallingen for 2025 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.
- 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.

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

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(35704)
Polisenr. 1763422

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

Adkomst

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 14 C 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 eiendommen datert 15.10.1962.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkken er flyttet ut i stue og det er etablert soverom hvor

opprinnelig kjøkken var. Bad er utvidet. Opprinnelig var det sovenisje i stue.

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

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2259. Eiendommen omfattes også av reguleringsbestemmelser 81859, S-4736, V300459, S-5222 og S-658. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærheten:
Kapellveien 154 C - Oppføring av tomannsbolig - Hus 2. Status: Endret tillatelse gitt
Saksnummer: 202204712

Kapellveien 154 C - Oppføring av enebolig - Hus 1. Status: Endret tillatelse gitt
Saksnummer: 202204709

Kapellveien 154 C - Riving av enebolig og garasje. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer: 202204603

Kapellveien 120 - Etablering av midlertidige parkeringsplasser - Engebråten skole. Stuts: Midlertidig tillatelse gitt.
Saksnummer: 202552205

Kapellveien 120 - Riving av paviljong K4 - Engebråten skole. Status: Søknad om ferdigattest under behandling.
Saksnummer: 201207945

Kapellveien 120 - Oppføring av bygg, oppgradering av uteareales, etablering av energibrønner og solcelleanlegg på tak - Engebråten skole. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer: 202459153

Kapellveien 120 - Midlertidig bruk av eksisterende paviljong til undervisning - Engebråten skole. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.
Saksnummer: 202456540

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/73/739/10:
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

13.06.2025 - Dokumentnr: 671095 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

30.12.1983 - Dokumentnr: 42120 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 946/234247
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 196 SEKSJONER

30.09.2022 - Dokumentnr: 1097432 - Reseksjonering
Snr: 10
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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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.

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 49 500,-
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:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 820,-

Samlet skal selger betale kr. 141 510,- 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 16. juni 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hesteskoen 14C

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hesteskoen 14 C, 0493 OSLO

OSLO kommune

gnr. 73, bnr. 739, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1727 **Referansenummer:** QR8181

Foretak: OLSENS BYGGHJELP **Takstingeniør:** Odd Harald Olsen **Vår ref:** Oppdragsnummer: 29-0174/25

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Olsens Bygghjelp

Byggmester og takstmann med bred erfaring i byggebransjen

Rapportansvarlig

Odd Harald Olsen
Uavhengig Takstingeniør
Odd@staverntaksering.no
954 60 990

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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

OLSENS BYGGHJELP
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

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

Leiligheten holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til syd/østvendt terrasse. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminert benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Samtlige punkter er beskrevet i rapporten under de forskjellige bygningsdeler

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Listevrk utvendig
Bygningen har malt hovedytterdør, ukjent årstall og skyvebalkongdør i malt tre fra 2021.
Platting på 2 sider av leiligheten oppført i impregnert treverk

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskille er ikke undersøkt
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår, vedovn fra 2021 og sotluke/feieluke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Det er ikke registrert membran på gulv, våtromsplater/litex på vegg med membrantape.
Badet har gulv på grunn.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg mot soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.
Kullfilter på kjøkken og elektrisk vifte på baderom
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenskap under kjøkkenbenk.

Leiligheten har skjult anlegg med sikringskap i gang med automatsikringer. Varmekabler på baderom og eier opplyser om at det er varmefolie i gulv i stue/kjøkken.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

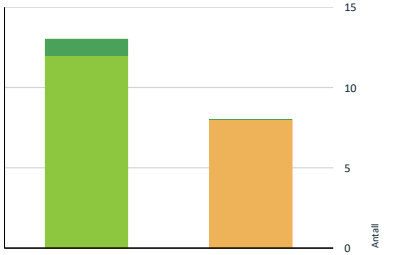
Da det ikke foreligger tegninger er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. . Eier opplyser om at sovenisje i stue er fjernet og flyttet kjøkken ut i stue og laget soverom på tidligere rom med kjøkken. Baderom er gjort litt større enn originaltegninger. Disse endringene er ikke søknadspliktige. Eier oversendt gammel plantegning som viser disse endringene.

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

OLSENS BYGGHJELP
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vannbrett i bunn er montert uten vannbrettbeslag og utvendig listverk er fuget ned mot vannbrett. Vinduer mangler listverk og isolasjon, samt har ikke vannbrett i topp.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke listverk i toppen, samt balkongdør er ikke isolert og er åpen i topp.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Adkomst til sotluke er trang, men fungerer.
Eier opplyser om at det er dårlig trekk i pipe.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er kullfilter på kjøkkenvifte som gjør at det settes TG2

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke registrert membran på gulv. Eier opplyser om at han fikk beskjed fra murer at dette ikke var nødvendig siden badegulvet er gulv på grunn.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Listevrk utvendig

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vannbrett i bunn er montert uten vannbrettbeslag og utvendig listverk er fuget ned mot vannbrett. Vinduer mangler listverk og isolasjon, samt har ikke vannbrett i topp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, ukjent årstall og skyvebalkongdør i malt tre fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke listverk i toppen, samt balkongdør er ikke isolert og er åpen i topp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

OLSENS BYGGHJELP
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på 2 sider av leiligheten oppført i impregnert treverk

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er ikke undersøkt

TG 2 Radon

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

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

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, vedovn fra 2021 og sotluke/feieluke.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Adkomst til sotluke er trang, men fungerer.
Eier opplyser om at det er dårlig trekk i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

OLSENS BYGGHJELP
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Det er ikke registrert membran på gulv, våtromsplater/litex på vegg med membrantape.
Badet har gulv på grunn.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke registrert membran på gulv. Eier opplyser om at han fikk beskjed fra murer at dette ikke var nødvendig siden badegulvet er gulv på grunn.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg mot soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

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

OLSENS BYGGHJELP
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **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

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

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

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer. Kullfilter på kjøkken og elektrisk vifte på baderom

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er kullfilter på kjøkkenvifte som gjør at det settes TG2

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kullfilter på kjøkken er litt for lite, men fungerer i følge eier.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenskap under kjøkkenbenk.

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



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

OLSENS BYGGHJELP
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Leiligheten har skjult anlegg med sikringskap i gang med automatsikringer. Varmekabler på baderom og eier opplyser om at det er varmefolie i gulv i stue/kjøkken.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   2021 Ifølge eier er det elektriske installert i 2021 og 2024 av tidligere navn Fixel as, nå Boligelektrikkeren AS

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har oversendt samsvarserklæring for deler av leiligheten.

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?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget er oppgradert og skiftet ut i 2021 og 2024 ifølge eier. Eier har oversendt samsvarserklæring på deler av leiligheten fra 2022. Eier opplyser om at resterende dokumentasjon ligger i Boligmappa.

Tilstandsrapport





TG 1 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.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

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 På befaring var slukningsapparat eldre enn 10 år. Eier opplyser på mail om at nytt brannslukningsapparat er kjøpt inn 10.06.25.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

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

OLSENS BYGGHJELP
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	41	4		45	28
SUM	**41**	**4**			**28**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Eier opplyser om at leiligheten har utvendig bod på hage som disponeres av leiligheten på 4 m2. Eier opplyser om at styret har klaget på at bod i hage er 1 m2 for stor. Dersom bod må endres vil kostnader for dette tilfalle ny eier (se egenerklæringsskjema).
Høyde fra gulv til tak er målt til 217-274 cm i stue. Det er skråtak i alle rom.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Areal på veranda var vanskelig og avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Da det ikke foreligger tegninger er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. .
Eier opplyser om at sovenisje i stue er fjernet og flyttet kjøkken ut i stue og laget soverom på tidligere rom med kjøkken.
Baderom er gjort litt større enn originaltegninger. Disse endringene er ikke søknadspliktige. Eier oversendt gammel plantegning som viser disse endringene.

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: Eier opplyser om at leiligheten ble pusset opp i 2021 og 2024. Det foreligger fakturaer for røropplegg fra Nordre Follo og fakturaunderlag på elektroarbeider fra Fixel og faktura fra Skedsmo bygg AS for utførelse av baderom.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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

OLSENS BYGGHJELP
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

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	3

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Odd Harald Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	73	739		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hesteskoen 14 C

Hjemmelshaver
Eliesen Kennet Rene, Ous Maria Louise Holmvåg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et grønt og stille område på Kjelsås. Flott beliggenhet ved inngangsporten til Lillomarka, Nordmarka og Maridalen. Til tross så befinner du deg kun en liten buss- eller en trikketur ifra Oslo sentrum

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Ta Fv4 og Ring3/Rv150 til Betzy Kjelsbergs vei i Bydel Nordre Aker. Fortsett på Betzy Kjelsbergs vei. Ta Kapellveien til Hesteskoen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

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

OLSENS BYGGHJELP
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterviller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

OLSENS BYGGHJELP
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

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
12. jun. 2025

Oppdragsnummer
29-0174/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hesteskoen 14C, 0493 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Maria Louise Holmvåg Ous, Kennet Rene Eliesen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2021

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 forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skedsmo bygg as har gjort membran og flis. (Membranteip på våtromsplater) Nordre Follo vvs as har montert all vvs på Baderommet.

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

Eventuell kommentar: Det er ikke membran i gulv eller tettesjikt i sluk på baderom. Gulv er murt rett på grunn.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderommet er totalrenovert med egeninnsats, unntatt rør,membran og elektrisk er gjort av faglært. bilder og kvitteringer finnes i boligmappa.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak er nytt, takbjelker og takpapp samt isolasjon med tilhørende er gjort av faglært i regi av sameiet. Skyvedørsvindu i stue er nytt, montert med egeninnsats. Terrasse er bygget med egeninnsats av ufaglært. Ny peis 2022 montert av faglært. Bod er bygget med egeninnsats sammen med faglært vennetjeneste.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgitt av tidligere eier at det er utført dreneringsarbeide rundt boligen. Uvisst årstall.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stue, kjøkken, sov er montert av fixel as i 2021. nytt navn boligelektrikeren as. Bad, og sikringskap er montert av meltek as i 2024. Dokumentasjon finnes i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Elektriske anlegget er ikke kontrollert.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes elbil ladere på sameiets parkeringsplasser som er satt opp for eiere i sameiet. Montert i regi av sameiet.

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: Alt av vann og avløp er skiftet ut inne i boligen med rør i rør fordelingsskap, og warerguard. Gjort av nordre Follo vvs. (Vannrør er ikke merket med beskrivelse i fordelingsskapet, dette bør gjøres)

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Ny bod er bygget på tomt, ikke søknadspliktig. Dok ligger hos plan og bygg. Obs! Styret mener at boden er bygget 1 kvm for stor, det er sendt inn ny forespørsel om å beholde den slik den er til styret, dersom det blir vedtatt at boden må endres så må endringene gjøres på ny eiers regning.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vann tilknyttet offentlig vann og kloakk

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

Nei

Eventuell kommentar: Ventilasjon på tak er renset i forbindelse med takprosjektet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet er i startfasen med et garasjeprosjekt, det er ikke godkjent eller igangsatt. Mer info kommer på årsmøtet til sameiet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort radonmålinger.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke membran og tettesjikt i sluk på gulv.

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

Ja

Beskriv: Pipen er lav i terreng, derfor litt dårlig trekk, Viktig med god lufting inne når peis skal brukes.

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

Eventuell kommentar: Nytt tak og vannrenner. Vinduer trenger vannbrett.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt sikringskap og nytt skjult elektrisk i hele boligen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligen er oppmålt i 2021 i forbindelse med salg, samt av takstmann i ny takstrapport i 2024.

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen er godkjent til boligformål

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

Ja

Beskriv: Det skal bygges ny skole på Engebråten skole. Flere av parkeringsplassene i neptunveien bortfaller ved byggestart.

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?

Ja

Beskriv: Styret har sagt at boden i hage er 1 kvm for stor. Det er sendt ny forespørsel om å la den stå som den er i dag. Men dersom det blir vedtatt at bod er 1kvm for stor så må dette endres og kostnad må taes av ny eier.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0174/25

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0174/25 . Vår ref.: 5934-1-010 Dato: 16.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Engebråten Boligsameie
Organisasjonsnr:	971433809
Seksjonseier:	Eliesen, Kennet Rene
Medeier:	Ous, Maria Louise
Leilighetsnummer:	010
Adresse:	Hesteskoen 14 C, 0493 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	73
Bnr.	739

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1763422.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: 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:	6,85%
Restsaldo	10 544 100,58
Innfrielsesdato:	30.11.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207969486
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	1 457 167,23
Innfrielsesdato:	30.08.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208073893
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	24 285 403,68
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: 4 852,69,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto renter	1 620,46	
Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto avdrag	1 357,22	
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:	282 387,09
Kapitalkostnader:	2 712,75

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 282 387,09,-, 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

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.

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

Endret på ordinært sameiermøte 29.03.2017

Indre orden

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

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

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

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

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

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

Ytre orden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Engebråten Boligsameie

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

§ 1 NAVN

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

Kun fysiske personer kan være medlemmer av sameiet.

§ 2 SAMEIERMØTET

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

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

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

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

Ordinært sameiermøte skal behandle:

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

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

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

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

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

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

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

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

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

§ 3 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 DISPOSISJON AV FELLESANLEGG

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

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

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

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

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

§ 6 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 SKADER/FORSIKRING/EGENANDEL

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

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

§ 8 DRIFT AV FELLESANLEGG

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

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

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

§ 10 GARASJENE

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

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

§ 11 FELLESVASKERI

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

§ 12 BUNGALOWENE

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

§ 13 INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD TIL BESTEMTE LÅN

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

§ 14 LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 15 BRUK AV LADESTASJONER

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 73/739 hus 6. Engebråten, Kjelsås.	Journalnr.: 59/1710.	Tegn. nr.: 1.
Arbeidets art: Fle.mannsbolig.	Innlevert: 15/6-59.	
Bygningens art: Nybygg.		
Byggherre: Engebråten Borettslag v/o.r.sakf. J. Gustav Jensen, Kredittkassen.		
Byggemelder: Solvaag-Bygg, Pr. Harbitagt. 18.		

Oslo 3. oktober 1959. JSP/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets uttalelse av 9/7- og brannvesenets av 13/7 1959 må følges, konfr. vedlagte gjenparter.

Gulvene må utføres overensstemmende med bygningsrådets vedtak av 15/4 1959.

Vaskerianlegget må godkjennes særskilt.

Angående beliggenheten vises det til situasjonskartet med byplankontorets vedheftede påtegning datert 27/6 1959.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, V, VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [x] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
Dem

J.S. Platou

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000. 7-58. K. A. —

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, sippelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseses slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. (På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * 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

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
4/1-62.

Bygningens art
Flermannsbolig

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

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Harbitzgt. 18, Oslo.

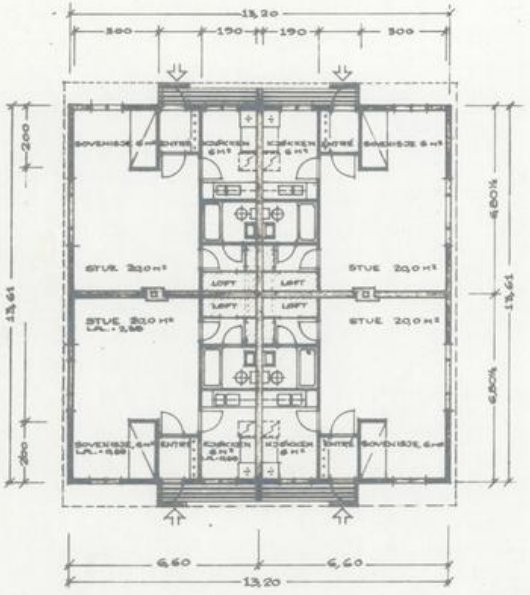
Ansvarshavende
Siv.ing. Alv Selvaag, Holmenveien 19, Vinderen.

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.



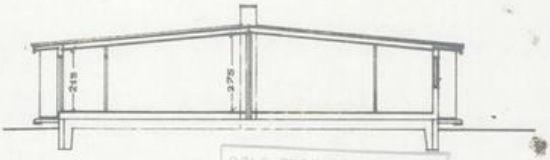
PLAN



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 det utførte og approberte arbeid.

G.nr. 73, B.nr. 739
ENGEBRÅTEN TYPE 402, RUS 5-6-10-11
PLAN, SNITT, FASADER, MÅL 1:100
SELV[illegible]S-BYGG. 29.3.60
Rev 24/11-61 WK

26/1 62

Film – se hus 5

Skatteetaten

Dato
13.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 73 Bnr 739 Fnr 0 Snr 10

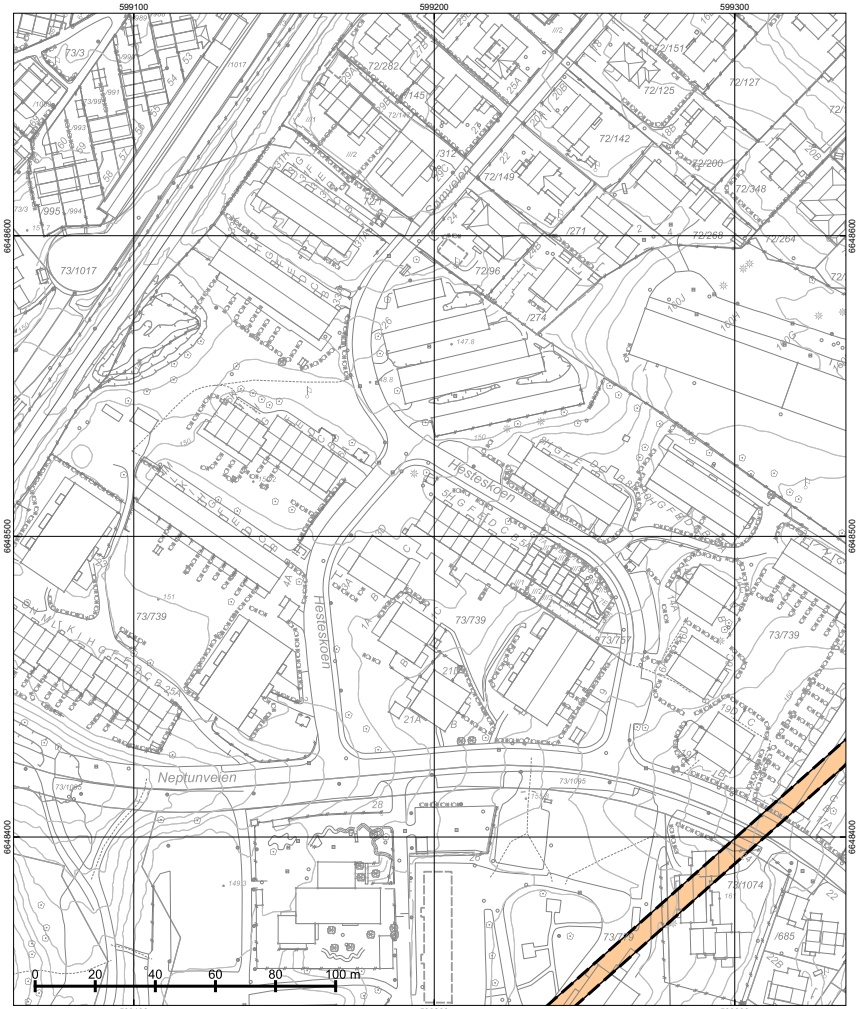
Eiendommens adresse:

Hesteskoen 14C, 0493 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 367 722
Som sekundærbolig:	kr 5 470 887

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

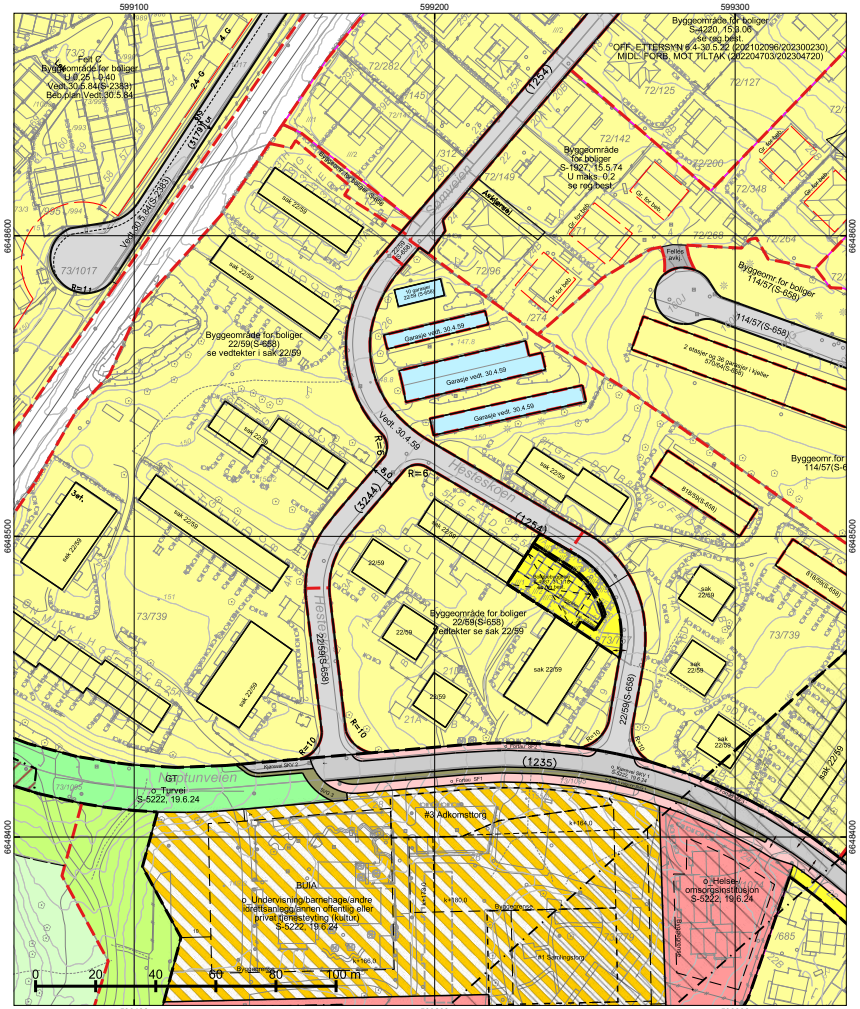
Reguleringskart

– 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: 144493/ 86514042
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: HESTESKOEN 14C
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: 12.06.2025
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: 144493/ 86514042
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: HESTESKOEN 14C
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)

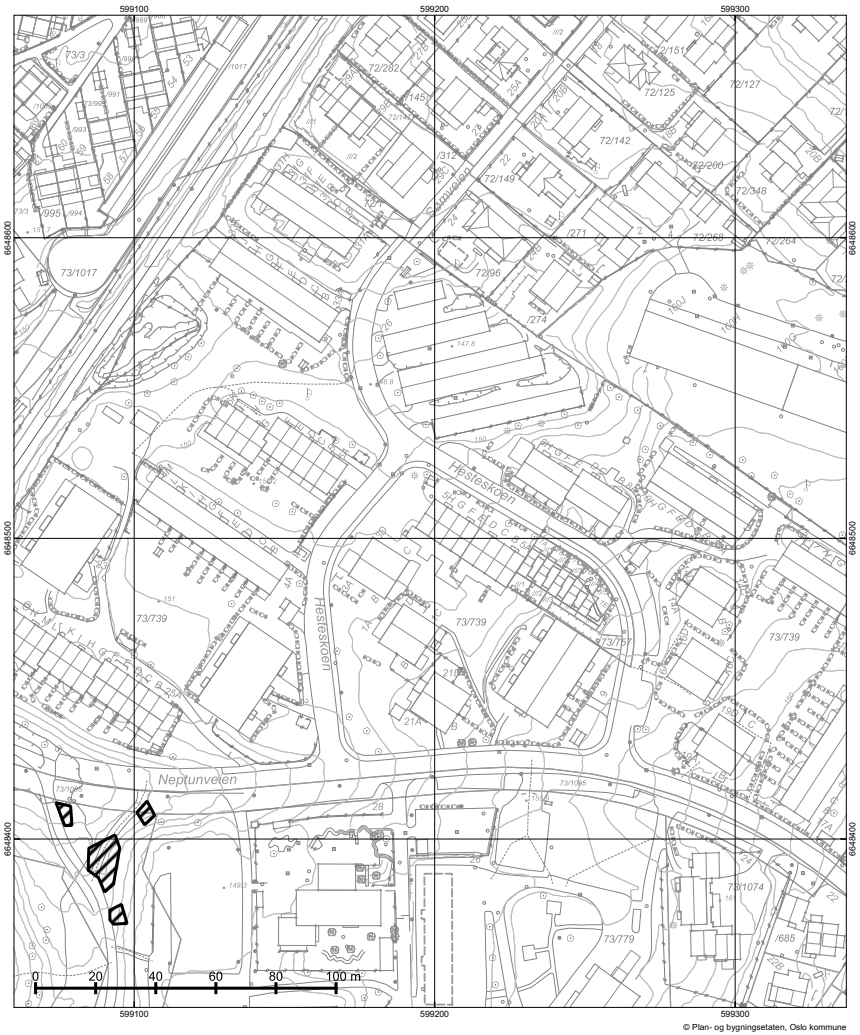
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring

- 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

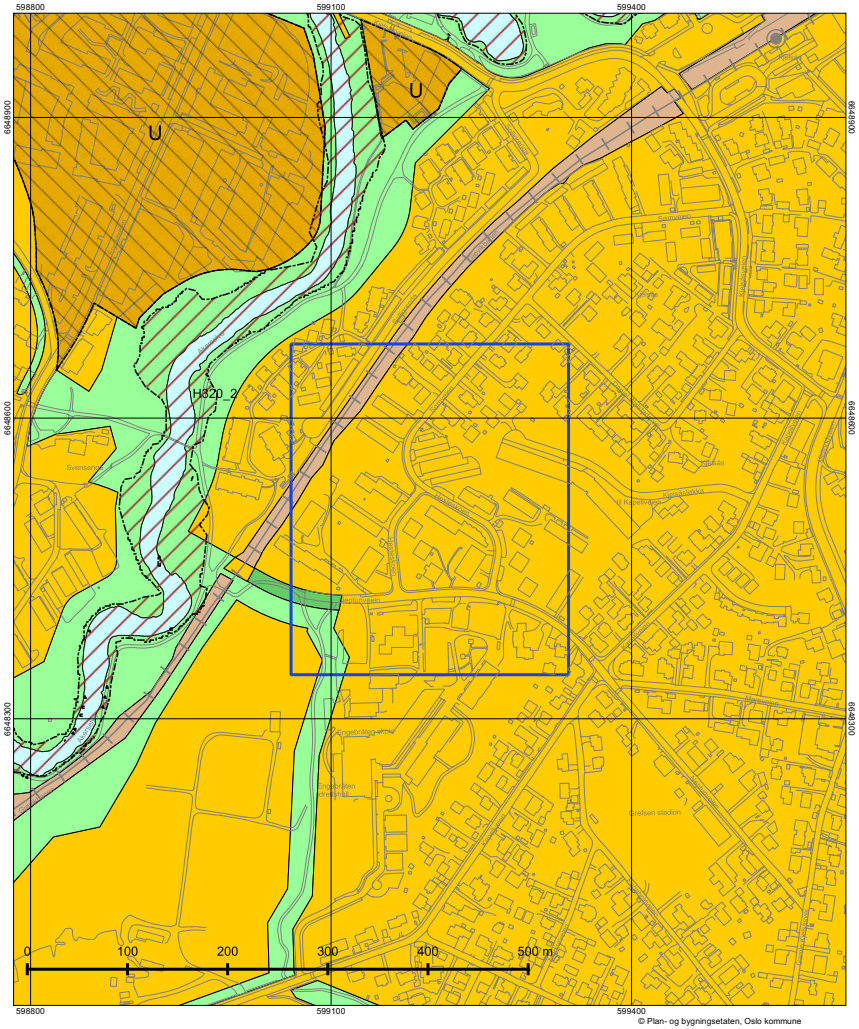
Dato: 12.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 144493/ 86514042
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: HESTESKOEN 14C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 73/739

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144493/86514042
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP

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.

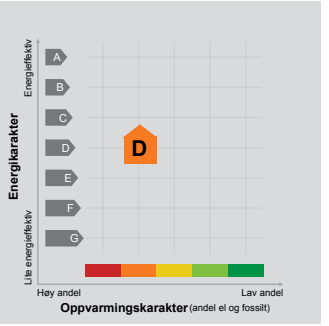
Tegnforklaring - kommuneplan

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Hesteskoen 14C
Postnummer	0493
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	739
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81479364
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135989
Dato	16.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 10 821 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 407 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 067 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Luft kort og effektivt**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0174/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hesteskoen 14C 0493 OSLO

Betegnelse: Gnr 73, bnr 739, snr 10 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