

Folke Bernadottes vei 5A



Velkommen til

Folke Bernadottes vei 5A



Salgsoppgaven produsert 3. februar 2025

Nordberg/Kringsjå

Lys 1-roms med sydøstvendt balkong og stort potensiale |Optimal planløsning |Lave felleskost & Omk|Oppussingsobjekt

Prisantydning	3 000 000,-
Fellesgjeld	66 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	3 075 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 861,-
BRA-i	39 kvm
Totalt BRA	40 kvm
Etasje	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1960

Megler	Nikolai Strickland
Telefon	988 80 642
E-post	n.strickland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nikolai Strickland har gleden av å presentere Folke Bernadottes vei 5A. En lys 1-roms med sydøstvendt balkong og potensiale for en optimal planløsning. Her bor du i stille og landlige omgivelser med marka som nærmeste nabo, samtidig som du kun er en kort T-bane tur unna alt Oslo har å by på.

Høydepunkter:

- Sydøstvendt balkong på ca. 2 kvm
- Stort potensiale
- Fellesvaskeri og tørkerom
- Internett/TV ink felleskost
- Sognsvann og Nordmarka i umiddelbar nærhet med fantastiske turmuligheter
- Kort vei til bla. Norges idrettshøgskole, BI, Blindern og Toppidrettssenteret
- 250 meter til T-bane
- Gratis gateparkering rett utenfor
- Lave felleskostnader
- En bod i kjeller
- Lave omk

- Ta kontakt om oppsatte visninger ikke passer.
-
- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	39 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	40 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken og bad
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 2 kvm. Sydøstvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 1 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet





























Informasjon

Folke Bernadottes vei 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0044/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Folke Bernadottes vei 5A, 0862 OSLO
Gnr 50, bnr 294 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 58 i Øvre Kringsjå Borettslag, org.nr. 953648210

Selger
Karin Egeberg

Kjøpesum og omkostninger
3 000 000,- (Prisantydning)
66 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 066 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 075 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 084 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 40 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken og bad
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 2 kvm. Sydøstvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 1 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, gang og balkong
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 1 m^2

Stue:
Romslig stue med god plass til sofagruppe, spisesone og tilhørende møblement. Godt med lysinnslipp gjør at rommet føles svært luftig.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Våtrom:
Badet er av eldre alder. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Overflater:
Himlingshøyde i stue er målt til 2,44 meter. Malt parkett og malt gulvbelegg i kjøkkenet.

Balkong:
Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 2 m^2.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2013.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2014.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller er i betong.

EL:
Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater og automatsikringer.

Tekniske installasjoner:
Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater og automatsikringer.
Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.
Luftespalte under dør mot våtrom. Spalteventiler i vinduer.

Standard

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

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 10 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 5 stykk.
TG0 - (Ingen avvik) - 0 stykk.
TG IU- (Konstruksjoner som ikke er undersøkt) - 0 stykk.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
TG2 - Innvendige dører - Glatte innvendige dører i tre.
TG2 - Gulv - Malt gulvbelegg i kjøkkenet. Malt parkett for øvrig.
TG2 - Vegger - Sparklet/pussede og malte overater.
TG2 - Himling - Pusset og malte overater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,44 meter.
TG2 - Ledningsnett for sanitær - Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.
TG2 - Ventilasjon - Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Luftespalte under dør mot våtrom. Spalteventiler i vinduer.
TG2 - Kjøkkeninnredning - Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
TG2 - Sanitær bad - Dusjkabinett, servant og gulvstående klosett.
TG2 - Fast inventar bad - Benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.
TG2 - Elektrisk anlegg - Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater og automatsikringer.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
TG3 - Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk. Sluk i støpejern. Gulv er flislagt. Malt glassberstrie på vegg.

Resterende punkter har fått tilstandsgrad 1 eller 0.

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

Parkering

Det er gratis gateparkering rett utenfor/rundt leiligheten som gjør det svært enkelt å parkere bil.

Det hender det kommer ut bruksrett for garasjeplass for salg internt i borettslaget. Da kommer det en månedskostnad på kr. 400 i tillegg til felleskostnadene for boligen. Bruksrett til garasjen følger ikke automatisk boligen ved salg. Andelseiere i borettslaget har fortrinnsrett. Se regler for borettslagets garasjer i selskapets husordensregler. Skal garasjen selges med leiligheten bør garasjen utlyses internt før leiligheten selges. Det er viktig at garasjen utlyses med kjøp/salg av bruksrett til garasje. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasjeplass etter gjeldende priser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Ja.

Når ble boligen overtatt av nåværende eier?
Svar: 2. oktober 1998.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Kommentar: Olimb Rørfornying har i 2024 gjort rørfornying i hele Lavblokken.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1.Nytt elektrisk anlegg i alle leiligheter, med jordfeilbryter. Leverandør: Lys og varme.
2. Festet elektriske stikk og kabler. Leverandør: Elektrosentralen 3, Installert waterguard i kjøkken og ny bereder. Leverandør: Lys
og varme.

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

Beskriv: 1, Det er noe feil med selve sluket, da en klaff i sammenføyningen er gått av. Dette interne rør og sluk er fra originaltiden, ca fra 1960. I følge fakta /rørlegger Terje Bjørk, Korsvoll Rørservice, befaring 27.1.25 anbefales å få et nytt sluk, helst , å renovere hele badet.

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

Beskriv: Har sporadisk vært vanlig tett sluk, men har da kontaktet rørleggere, og også brukt egen preparater feks Mudin.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja.
Beskriv: Rørfornyingen av alle rørene er ferdig i denne Lavblokka. Det resterende arbeidet av Olimb Rørfornying gjøres nå i
Høyblokka, nr 6. Andelseiere i dette borettslaget har forkjøpsrett til andre leiligheter, også til Høyblokka.

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong/murverk, forblendet med teglstein.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder: Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 861,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 2.861,– per. mnd.

Felleskostnader inkluderer: TV, internett, styrehonorar, drift og vedlikehold, forsikring, festeavgift, kommunale avgifter, strøm fellesareal og andre driftskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 110 796,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 443 183,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett/bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Øvre Kringsjå Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune. Se vedtektene for ytterligere informasjon om borettslaget. Se Øvre Kringsjå Borettslags hjemmeside på https://vibbo.no/ovre-kringsja for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning. Frist for å meldte intern forkjøpsrett er: Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.
Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 66 000,- pr. 31.12.2024

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr. Dette gjelder likevel ikke dersom tungtveiende grunner taler mot dyrehold og det er til utilbørlig ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Før hold av dyr godkjennes skal det søkes styret.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88746093

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 398 kvm (Eiertomt)
Tomtestørrelse: 6 398 kvm (Festetomt) Borettslaget fester tomt av Oslo Kommune. Festeavtale 90 år fra 1961. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert 10. år. Festeavgiften ble regulert med virkning fra 1.7.2022 hvor den økte med 33,1%.

Tomten er opparbeidet med flotte grøntarealer, prydbusker, asfalterte gangveier og sittegrupper.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt.

Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv og sentral beliggenhet på Kringsjå med Oslos flotteste naturområder som nærmeste nabo og 12 minutter til sentrum med T bane. 5 minutter gange til T-bane stopp på Kringsjå og Holstein. 12 minutter med banen til Majorstua med linje 5 som går hvert 15 minutt. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Ski og tur løyper starter like utenfor hagen og løypemaskinen kan ses fra vinduet. Umiddelbar nærhet til Koll-fotballbane og treningspark. Kort vei til populære Sognsvann, som er et fantastisk utgangspunkt for tur, trening, sykling, bading og andre aktiviteter. Stien rundt Sognsvann er tilrettelagt for rullestolbrukere og forbeholdt gående og løpende. Om vinteren kan man gå på skøyter, drive isfiske når forholdene tillater det eller spenne på seg skiene og velge mellom flere løyper inn i marka. Det går lysløype fra utenfor blokken som knytter seg til Sognsvann til Ullevålseter og videre ut i hele Nordmarkas løypenett med turveier til både Tryvann, Holmenkollen og videre innover i Marka som byr på nydelige turområder sommer som vinter. Ellers er det kort vei til fotballbane, idrettshall, skøytebane, svømmehall, tennisanlegg og treningssenter som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Her bor du med kort vei til bl.a. butikker, apotek og post i butikk. Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny Kringsjå som ligger i umiddelbar nærhet, Kiwi eller Joker i Carl Kjelsens vei som er søndagsåpen. Tåsen Nærsenter og Ullevål stadion har et bredt og variert utvalg av forretninger, med bl.a. matbutikker, post, bank, klær, interiør, vinmonopol, apotek, lege og tannlege. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Storo storsenter som er Oslos største kjøpesenter, med over 130 butikker, spisesteder og tjenester. I området er det et flere barnehage- og skoletilbud. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til Norges idrettshøgskole og Toppidrettssenteret. Det er heller ikke lang vei til andre utdanningsinstitusjoner som BI og Blindern. Forskningsparken, Ullevål Stadion og Rikshospitalet ligger også i området og nås lett med sykkel, kollektivt med t-bane eller buss og til fots.

Skoler og barnehager

Eiendommen har gangavstand til Norges Idrettshøgskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.11.1964. 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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. bestemmelser i S-808, vedtatt 02.11.1959.

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/

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. bestemmelser i S-808, vedtatt 02.11.1959.

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/50/294:
07.05.1963 - Dokumentnr: 5407 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,449
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
15.10.1960 - Dokumentnr: 12922 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.01.1963 - Dokumentnr: 166 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: Oslo Lysverker

07.05.1963 - Dokumentnr: 5407 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,449
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

22.06.1981 - Dokumentnr: 15622 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.08.1960 - Dokumentnr: 9579 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:50 Bnr:14

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Leiligheten ligger i en høy 1. etasje med balkong og markedsføres derfor som en 2. etasje.

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 000,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 20 000,-
Visningshonorar/Overtagelseshonorar per.stk kr. 3 500,-

Nordvik Ekstra Large kr. 11 900
Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 828,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 3. februar 2025

Ansvarlig megler

Cecilie Rosenquist, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91738172

Megler

Nikolai Strickland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98880642

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Folke Bernadottes vei 5A

Folke Bernadottes vei 5A

Nabolaget Kringsjå/Nordberg nordre - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Kringsjå skole (1-7 kl.)	410 elever, 19 klasser	7 min, 0.6 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	13 min, 0.9 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	648 elever, 28 klasser	23 min, 1.8 km
Berg skole (1-7 kl.)	421 elever, 21 klasser	8 min, 2.8 km
Nordberg skole (8-10 kl.)	497 elever, 27 klasser	8 min, 0.6 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	5 min, 2.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	8 min, 3.2 km

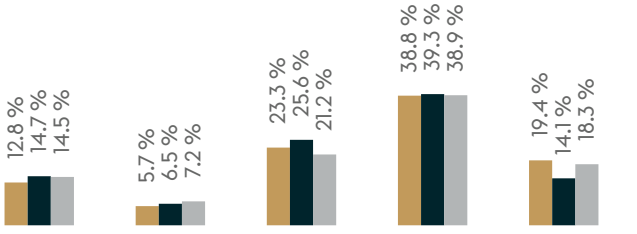
Offentlig transport

Kringsjå	Linje 5	3 min, 0.3 km
Kringsjå	Linje 19N	5 min, 0.4 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	7 min, 3 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	8 min, 3.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min, 7 km

Barnehager

Montessoribhg. Solsikken Sogne...	36 barn	0.1 km
Nordberg menighetsbarnehage (1...	30 barn	5 min, 0.4 km
Frydenhaug SiO (1-5 år)	63 barn	7 min, 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kringsjå/Nordberg nordre	1 725	1 070
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 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Kringsjå skole	7 min
Kollbanen	8 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	6 min
Avancia Xpress Kjelsås	7 min

«Liker nabolaget fordi det er fredelig og rolig her»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Folke Bernadottes vei 5 A, 0862 OSLO

Oppdragsnr: 9848

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Daniel Aas
Uavhengig takstmann
da@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen viser tydelige tegn på aldring og slitasje, og det er behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Gulv	Alder og slitasje.
TG 2	Vegger	Alder og slitasje.
TG 2	Himling	Alder og slitasje.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 3	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje. Ingen vanntette sjiktet (membran). Rustdannelser i sluket. Estimatet er satt til 200 000 - 400 000 kr.
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Elektrisk anlegg	Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet. Løse ledninger i kjøkkenet. Frakoblet varmekabler.

Tilstandsgrad	TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Antall	0	5	10	1	0

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	0	1	0	0
1. etasje	39	0	0	2
Sum	**39**	**1**	**0**	**0**
Totalt bruksareal	**40**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, entré, gang, stue, kjøkken		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	39	39	0	Bad, entré, gang, stue, kjøkken	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1961

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 1. etasje med sydøstvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong/murverk, forblendet med teglstein.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Dørcalling.
Felles vaskeri i kjeller.
Felles smørebod.
Felles sykkelbod.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 1 m².
Bod nr. A102

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Kommentar	Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2013.

Vurdering
Balkongdøren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering.
Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2014.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 2

Glatte innvendige dører i tre.

Vurdering
Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og entré.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 5 mm. Totalt avvik i stuen er målt til 9 mm.

Vurdering
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til Tg 1.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv

TG 2

Malt gulvbelegg i kjøkkenet. Malt parkett for øvrig.

Vurdering
Tg 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og avflassing.

Vegger

TG 2

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Tg 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

Himling

TG 2

Pusset og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,44 meter.

Vurdering
Tg 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør. Enkelte kobling i plastrør i kjøkkenet.
Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i kjøkkenbenk og bad.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Stoppekran i kjøkkenet er funksjonstestet. Stoppekranen stenger kaldt.- varmtvann i kjøkkenet og varmtvann i badet.
Stoppekran i badet er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Faktura for montering av ny varmtvannsbereder og automatisk vannstopper er fremvist.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 1

Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2019. Berederen er montert i kjøkkenbenk.
Fast tilkoblingspunkt for strøm. Automatisk vannstopper er montert.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.
Luftespalte under dør mot våtrom.
Spalteventiler i vinduer.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Vurdering
Tg 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1

Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 2 m².
Dekke i betong og rekkverk i metallkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 102 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er av eldre alder.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i betong/murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 3 *

Sluk i støpejern. Gulv er flislagt. Malt glassfiberstrie på vegg.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom døråpning og slukrist.

Vurdering
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. Alder.
Det er observert rustdannelser i sluket. Badet har ingen vanntette sjiktet (membran)
Badet bærer preg av alder og slitasje. Tg 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Estimatet er satt til 200 000 - 400 000 kr. Kostnadsestimatet er basert på bytte av sluk, legging av ny vanntette sjikt og innvendige overflater.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 2 *

Dusjkabinett, servant og gulvstående klosett.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 2 *

Benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater og automatsikringer. Anlegget ligger i hovedsak åpent.
Ifølge eier er det lagt varmekabler i badet, men disse er i dag frakoblet. Tilstanden er derfor ukjent.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget ble oppgradert/utbedret i 2006 og 2019.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
19.01-2019: Montert dekklokk stue, festet eksisterende stikkontakt stue, byttet stikkontakt kjøkken, kurs 4, 16A,B. Kontinuitet målt til 0,11 ohm (Bravida Norge AS)
07.06-2019: Demontert komfyrkabel fra komfyr stikk til veggboks og bytting av kjøkkeninnredning. Fjernet gammel waterguard og kabel helt til boks entre. Varmtvannsbereder koblet sammen med komfyr, fjernet kabler for varmtvannsbereder. Ny kurs for varmtvannsbereder og waterguard, lagt kabel fra sikringsskap i trappegang, i kanal i trappegang og inn i leilighet, videre langs tak, gjennom vegg til kjøkken, ned til gulvlist, langs gulvlist og inn i benkeskap og til stikk waterguard, montert stikk u/vask for waterguard, montert sikkerhetsbryter for varmtvannsbereder, montert jordfeilautomat og avdekning i sikringsskap, kurs 6, 10A,B. Montert vegglokk kjøkken. Lagt ny kabel for komfyr fra veggboks kjøkken, langs gulvlist, videre langs sokkel benk, langs gulvlist vegg motsatt side veggboks, og til komfyrstikk, kurs 3,16A,B (Bravida Norge AS)
20.11-2006: Festet stikk og kabler. (Elektrosentralen)
* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Ja. Det er observert løse ledninger i himling i kjøkkenet. Det anbefales at forholdet utbedres av fagperson.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Ja. Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av nevnte avvik i fornevnte punkter, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	30. jan. 2025
Selger/eier til stede	Karin Egeberg
Takstingeniør til stede	Daniel Aas
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Folke Bernadottes vei 5 A, 0862 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-50/294/0/0
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	6398.5 m²
Hjemmelshaver	Oslo Kommune er hjemmelshaver, Øvre Kringsjå Borettslag har festerett
Eier adkomstdokumenter	Karin Egeberg
Andelsnummer	58

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Egeberg, Karin	9578-5999-4-1452154	2025-01-28 01:20:52

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. jan. 2025

Oppdragsnummer
14-0044/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Folke Bernadottes vei 5A, 0862 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Karin Egeberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. oktober 1998

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: 6959155
Forsikret i: Storebrand IF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Olimb Rørfornying har i 2024 gjort rørfornying i hele Lavblokken.

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1.Nytt elektrisk anlegg i alle leiligheter, med jordfeilbryter. Leverandør: Lys og varme. 2. Festet elektriske stikk og kabler. Leverandør: Elektrosentralen 3, Installert waterguard i kjøkken og ny bereder. Leverandør: Lys og varme

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

Eventuell kommentar: Omlegging av det elektriske anlegget, gjort i august 1999

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

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

Eventuell kommentar: Kun i 2024, rørfornying i rørene som går til leilighetene.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: 1, Det er noe feil med selve sluket, da en klaff i sammenføyningen er gått av. Dette interne rør og sluk er fra original-tiden, ca fra 1960. I følge fakta /rørlegger Terje Bjørk, Korsvoll Rørservice, befaring 27.1.25 anbefales å få et nytt sluk, helst , å renovere hele badet.

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Har sporadisk vært vanlig tett sluk, men har da kontaktet rørleggere, og også brukt egen preparater feks Mudin.

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Rørfornyingen av alle rørene er ferdig i denne Lavblokka. Det resterende arbeidet av Olimb Rørfornying gjøres nå i Høyblokka, nr 6. Andelseiere i dette borettslaget har forkjøpsrett til andre leiligheter, også til Høyblokka.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 14-0044/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Egeberg, Karin	**2025-01-28**

Identifikasjon

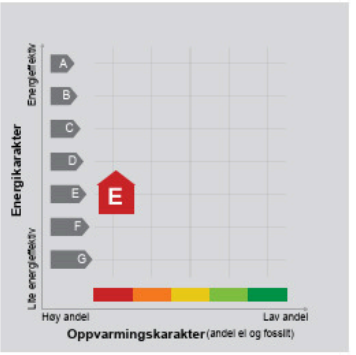
bankID Egeberg, Karin

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Folke Bernadottes vei 5A
Postnummer	0862
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	294
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80138407
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-72265
Dato	28.01.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene 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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Folke Bernadottes vei 5A	80138407	H0102	0	0	58

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1960
Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	38 m²
Totalt BRA	38 m²
Oppvarmet luftvolum	101 m³
U-verdi for yttervegger	0,50 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	231,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,69 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.8.2019

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	107,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	176,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 957 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	209,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 467 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	209,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 957 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 957 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 957 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Cecilie Rosenquist
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: c.rosenquist@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0044/25 . Vår ref.: 6039-1-059 Dato: 28.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Kringsjå Borettslag
Organisasjonsnr:	953648210
Andelseier:	Egeberg, Karin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	059
Adresse:	Folke Bernadottes Vei 5 A, 0862 OSLO
Andelsnummer:	58
Gnr.	50
Bnr.	294
Borettsinnskudd:	Kr. 3 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 88746093.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning. Nei
- 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.
- Reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert 10. år.
- Festeavgiften ble regulert med virkning fra 1.7.2022 hvor den økte med 33,1%.
- Festekontrakt innhentes hos kartverket.
- OBOS har mottatt varsel fra Oslo kommune som angir økningen.
- Forkjøpsrett, se vedtekter.
- De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader.
- Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).
- Oppgradering av inngangspartier er i planleggingsfasen, OBOS Prosjekt er engasjert som prosjektleder. 2023.
- Det vil komme informasjon på ordinære generalforsamling i 2023 også om låneopptak.
- Borettslaget skal oppgradere rør, det er blitt tatt opp lån.
- Det ble vedtatt på ordinære generalforsamling i 2023 max låneopptak på kr 8 500 000 til rørfornying.
- Arbeid vil starte opp ca april/sommer 2024, byggelån tas opp og fordeles etterhvert som de gjør uttak på lån.
- Må regne med at felleskostnader økes.
- Styret har vedtatt å legge varmekabler til inngangsparti til alle innganger som ikke har varmekabler inn til inngangene pr d.d.
- Styret har vedtatt å bruke oppsparte midler til dette.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208202049
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	2 454 890,00
Innfrielsesdato:	30.08.2041
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208319663
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	8 439 631,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente

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: 2 861,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 861,00	

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:	1 053,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 892,-
Annen formue:	49 832,-
Gjeld:	77 981,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208202049
Restsaldo:	14 870,87
Kapitalkostnader:	116,37

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208319663
Restsaldo:	51 069,14
Kapitalkostnader:	301,96

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 65 940,01,-. 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.

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 Trine Normann pr. e-post: trine.normann@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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Julia Tukh, e-post:ovrekringsja@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no mailto:oef@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vedtekter
for
Øvre Kringsjå Borettslag Org. nr. 953648210

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24 .05. 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 01.06.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Kringsjå Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.

(2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.

(3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. I de tilfellene hvor eksisterende andelseiere ønsker å kjøpe en ekstra andelsleilighet for å utvide sin opprinnelige andel har styret fullmakt til å tillate et slikt erverv uten å pålegge salg av tidligere andel. Det forutsettes at sammenslåingen gjennomføres straks etter kjøp av andel nummer to. Det er kun tillatt å slå sammen 2 opprinnelige andeler/ leiligheter.

3-2 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-2(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-3 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2, høyst 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget
utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg

kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Borettslagets garasjer

For borettslagets garasjer gjelder særskilte regler. Disse vedtas i generalforsamlingen med simpelt flertall.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Øvre Kringsjå Borettslag

---

Møtedato: 28.05.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Ungdomshuset Nordberg Kirke

Til stede: 32 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 35 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Julia Tukh.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Trine Normann foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Marie Cathrine Løver Thu og Elisabeth Lange foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 261 250.
   Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Maling av gulvet i vaskeriet

Beskrivelse
Maling av gulvet i vaskeriet.

Gulvet i vaskeriet er slitt og har behov for et solid strøk med maling. Malte gulv er mer motstandsdyktig mot fuktighet og skitt. De er også enklere å rengjøre og kan bidra til å forhindre fuktighet som kan forårsake mugg og dårlig lukt. I tillegg vil et malt gulv være mer estetisk tiltalende.

Saken er fremmet av Maren Jamtvedt Gulliksen

Styrets innstilling

Styret vil forsøker å ta dette under vårdugnaden og/eller påskeferien. Dersom dette ikke går, så henter styret inn tilbud og er dette innenfor rimelighetens grenser så tar vi jobben, ellers tar dette opp i neste generalforsamling.

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmes det over for eller mot saken.
Vedtak: Maling av gulv i vaskeri ble vedtatt.

Forslag til vedtak

Forslag 1:

Andeleier forslag: male gulvet i vaskeriet.

Forslag 2:

Styrets forslag til vedtak: Andelseiere skal forsøke å gjøre dette selv i påsken / dugnad. Dersom dette ikke er mulig, må det inhentes kostnader. Dersom tilbudet er innen rimelighetens grense skal jobben tas i neste styreår, hvis kostnaden er høy vil dette presenteres i neste generalforsamling.

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt.

8. Vedlikehold av inngangspartiet og gangen innenfor inngangspartiet i høyblokken

Beskrivelse
Inngangspartiet i høyblokka trenger et løft da det fremstår som forfallent og nedslitt. Området er blokkas "ansikt utad" og slik det fremstår i dag gir det et dårlig førsteinntrykk av bygningen.

Følgende forslag til vedlikehold foreslås:

-Maling av vegger i gang, heisdør, list rundt heisdør, dør opp til leilighetene og dør inn til bodene.

-Innkjøp av en ny solid dørmatte av god kvalitet som kan vare over flere år.

-Plattingen med skifer foran inngangsdøren mangler en skiferstein i hjørnet på høyre side. Steinen som mangler bør erstattes.

Saken er fremmet av Maren Jamtvedt Gulliksen

Styrets innstilling

Maling av vegger i gang, heisdør, list rundt heisdør, dør opp til leilighetene og dør inn til bodene.

- Styret henter inn tilbud på utbedring av inngangspartiet (punktene over). Dersom tilbudet er innen rimelighetens grense, så vil ta vi jobben, ellers tar dette opp i neste generalforsamling.

Innkjøp av en ny solid dørmatte av god kvalitet som kan vare over flere år.

- Styret utbedrer området rundt dørmatten, styret ser at dette området er dårlig, og kjøper inn ny og robust dørmatte

Plattingen med skifer foran inngangsdøren mangler en skiferstein i hjørnet på høyre side. Steinen som mangler bør erstattes.

- Styret får inn et firma som skal erstatte skifterhellen

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmes det over for eller mot saken.
Vedtak: Vedlikehold av inngangspartiet og gangen innenfor inngangsparti i høyblokk ble vedtatt.

Forslag til vedtak

Forslag 1:

Andeleier forslag: Vedlikehold av inngangspartiet og gangen innenfor inngangspartiet i høyblokka gjennomføres.

Forslag 2:

Styrets forslag til vedtak: Vedlikehold av inngangspartiet og gangen innenfor inngangspartiet i høyblokka gjennomføres. Dersom tilbudet er innen rimelighetens grense skal jobben tas i neste styreår, hvis kostnaden er høy vil dette presenteres i neste generalforsamling.

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt.

9. Ønske om å erstatte borettslagets arealer som i dag består av gressplen med blomstereng med lokale plantevekster samt dyrkekasser

Beskrivelse
Øvre Kringsjå Borettslag består av 151 boliger og områdene består av et rikt omkringliggendenaturmangfold. Dessverre bryter grøntarealene til borettslaget med dette mangfoldet. For øyeblikket består uteområdet i borettslaget hovedsakelig av gressplen. Gressplener gir ikke mat, har ingen blomster og kan knapt kalles lettstelt. Vedlikehold av plen som klipping skaper unødvendig støy som ikke bare sjenerer beboere, men støy har langvarig negative helsekonsekvenser. Det ønskes derfor å erstatte dagens plen med en løsning som er godt for naturen, miljøet og lokalbefolkningen.

2 prosent av norske sommerfugler og 30 prosent av villbiene og humlene er på rødlista. Det skyldes hovedsakelig tap av natur, bruk av kjemikalier, mer intensivt jordbruk og mer ustabilt klima. Presset på naturen bare øker og det store spørsmålet er om og hvordan vi kan snu denne trenden. Som beboere av borettslaget ønsker vi å være et lokalt bidrag for å øke biologisk mangfold og lokale arter og verne om pollinerende insekter.

Mindre støy gir bedre folkehelse. Blomstereng og matdyrking øker trivsel i nabolaget og gjør det til et aktivt område med engasjement. Det er påvist positive helseeffekter på mental helse å være i naturen og dyrke plantevekster. Vi ønsker å gjøre dette til et lavterskeltilbud som alle i området kan engasjere seg, og håper å inspirere til mest mulig lokal dyrking og urbant landbruk. Vi forventer derfor resultater på lokal trivsel, helse og økende artsmangfold, spesielt pollinerende insekter.

I tillegg gir det besparelser i utgifter for vedlikehold. Gressplen må klippes regelmessig og høstdugnad består som regel av å rake løv. Med blomstereng trengs det kun å slås en gang i året på sensommeren og løv på bakken er positivt tilskudd til økosystemet. Da kan dugnaden bestå av å slå eng og andre nødvendige oppgaver.I tillegg ser det hyggeligere ut å ha en eng av ulike lokale blomster som kan øke trivselen blant beboere.

Den 10. januar ble det søkt om tilskudd til urbant landbruk fra Oslo kommune om 42 000 kr for dekke utgiften av dette tiltaket. Ca. den 10. mars vil borettslaget få tilbakemelding om mottatt tilskudd.

Saken er fremmet av Sara Ambjørndalen /Ingrid Abraham

Styrets innstilling

Borettslaget disponerer dyrkekasser over garasjene samt langst nedsiden av lavblokka (ved 5A).Styret oppfordrer beboere til å benytte disse for å skape trivsel i området. Å endre gressplenen med blomstereng for bier og humler kan ha uheldig konsekvenser for beboere med allergier. Dette er et fellesområdet som skal være lett å bruke for alle; folk soler seg, bruker bord og spiser middager, barn leker ol. Styrets innstilling: Vi stemmer ned dette forslaget. Borettslaget beholder gresset

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmes det over for eller mot saken.

Vedtak: Ønske om å erstatte borettslagets arealer som i dag består av gressplen med blomstereng med lokale plantevekster samt dyrkekasser ble ikke vedtatt.

10. Holde vaskeriet åpent på søndager

Beskrivelse
Det er mange som har hektiske hverdager og som kun har mulighet til å vaske klær på helg. Listen for vask på lørdager blir ofte fylt opp tidlig. Det blir dermed umulig å få vasket tøy. Dette bør justeres og tilpasses dagens samfunn (det er veldig merkelig å ikke kunne vaske på søndager). Kan heller ikke se noen gode grunner til at det ikke bør tillatt, dersom det skjer under normale åpningstider. Det er uansett mange som vasker klær på søndager i egne leiligheter som høres gjennom veggene (ofte tidligere enn åpningstidene på vaskeriet).

Saken er fremmet av Martine Korslund

Styrets innstilling

Innstiller skriver at det er mange andelseiere som bruker vaskemaskiner før åpningstidene i vaskeriet. Styret viser til Husordensregler om Indre Orden punkt 3: "Naboene må ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og 06.30.".

Styret kan ikke kontrollere når andelseiere bruker private ting, men kan legge rammer for når felles ting og arealer blir brukt.

Videre er vaskeriet åpent fra klokken 8-21 6 dager i uken, og man har mulighet til å skrive seg opp på time flere uker i forveien. Det er mange borettslag som holder vaskeriet stengt på søndager for å unngå støy og bråk for naboleiligheter. For noen år siden så måtte borettslaget lydisolere vaskeriet, da naboleilighetene var sterkt plaget av støy.

Styrets innstilling: stemme ned forslaget og beholde dagens åpningstider.

Forslag til vedtak

Forslag:

Åpne vaskeriet på søndager.

Vedtak: Ikke vedtatt.

---

11. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1år, ble Julia Tukh foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Jeanette Eriksen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Per Halvorsen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Frank Hendrik Steenbergen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Stine Dombu foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
1. Elisabeth Lange
2. Hermann Skram Botterud
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn:Trine Normann/s/

Fører av protokollen
Navn: Trine Normann/s/

Protokollvitne 1
Navn: Marie Cathrine Løver Thu/s/

Protokollvitne 2
Navn: Elisabeth Lange/s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Julia Tukh	Folke Bernadottes Vei 7 C	2024-2025
Styremedlem	Jeanette Eriksen	Folke Bernadottes Vei 7 B	2024-2026
Styremedlem	Per Halvorsen	Folke Bernadottes Vei 9 B	2024-2026
Styremedlem	Emilie Broomfield	Folke Bernadottes Vei 7 A	2023-2025
Styremedlem	Ann-Kristin Novaro	Folke Bernadottes Vei 7 A	2023-2025
Varamedlem	Stine Dombu	Folke Bernadottes Vei 6	2024-2025
Varamedlem	Fredrik Hendrik Steenbergen	Folke Bernadottes Vei 7 C	2024-2025

HUSORDENSREGLER

(Sist rettet på borettslagets generalforsamling 14. mai 1992 og 12. mai 1998 og 22. mai 2000)
(oppdatert på styremøtet 13. april 2015 og 25. april 2017)

Disse reglene er en supplering av Husleielovens bestemmelser og må sees i sammenheng med disse.

YTRE ORDEN:

1. Trapper, fellesrom, friareal må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Sykler plasseres i de anviste rom eller i sykkelstativene i hagen. Det er ikke tillatt å henstille sykler eller mopeder ved inngangene og ved gelendrene i hagen. Man har ikke anledning til å sette møbler og andre ting i oppgangene eller i kjelleren uten styrets tillatelse.

2. Kjøretøyer må ikke hindre fri passasje. Unødig støy og rusing av motorer må unngås.

3. Søppelkassene er bare beregnet på husholdningsavfall. Avfallet må pakkes godt inn for å unngå sjenerende lukt. Det henstilles til alle om i mest mulig grad å benytte den søppelkassen som er beregnet til den oppgangen vedkommende bor. Annet avfall enn husholdningsavfall må andelseierne selv sørge for å få fjernet eller bruke containeren ved borettslagets garasjer.

4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy / tepper fra vinduet og balkongen. De anviste tørkeplasser og bankestativ må benyttes. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden må ikke plasseres på åpne balkonger. Tøy / tepper skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Man kan ikke henge tøy ut over balkong til lufting. Det må ikke kastes gjenstander som f.eks. sigarettsneiper fra balkongen.

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

6. Plakater og oppslag kan bare henges opp etter innhenting av tillatelse fra styret.

7. Leieboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Papir o.l. må ikke kastes utover.

8. Ytterdøren skal alltid være låst.

9. Det er ikke tillatt med grilling på balkongene.

INDRE ORDEN:

1. Alt vedlikehold vedrørende leiligheten påfaller andelseieren. Dette gjelder også varmtvannsberederne.

   Før det blir gjort endringer i leilighetene, skal dette godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å foreta endringer som berører vesentlige tekniske eller strukturelle forhold ved bygningene. Eventuelle endringer av denne art vil kunne resultere i erstatningsansvar.

   Det er tillatt å holde dyr. Dette gjelder likevel ikke dersom tungtveiende grunner taler mot dyrehold og det er til utilbørlig ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Før hold av dyr godkjennes skal det søkes styret. Søknad om dyrehold sendes til styret per epost eller brev. Som del av søknaden skal det legges ved et signert dokument hvor det oppgis type dyr, rase, antall og at du bekrefter å ha lest reglene for dyrehold. Se også *Regler for dyrehold*. Man har ikke anledning til å mate fugler fra balkongkassene.

2. Det må ikke drives musikkøvelser, hamring, drilling eller noen form for sjenerende støy daglig mellom kl. 16.00 og 18.00, ikke etter kl. 22.00 og ikke på søn- og helligdager. Ved spesielt støyende oppussingsarbeid, f.eks. sliping av gulv, festing av spikerslag i betong, spikring i veggpanel eller veggplater, legging av tregulv o.l., skal et gis nabovarsel med tidsangivelse på oppslagstavlen og i nabooppgangene (lavblokken) i god tid i forveien. Støyende oppussing i en leilighet bør så vidt mulig konsentreres over en kort periode. Støyende oppussing bør ikke forgå om kvelden. Ved tvil, kontakt styret.

3. Naboene må ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og 06.30. Lørdager og høytidsdager etter kl. 24.00. Hvis der ved spesielle anledninger skal holdes selskaper utover denne tid, bør naboene varsles på forhånd.

4. Ervervsvirksomhet som sjenerer andre leieboere, tillates ikke.

5. Vaskeriet må bare benyttes mellom kl. 08.00 og 22.00, og ikke på søn- og helligdager. Retningslinjer for vaskeriet må følges.

6. Andelseiere som leier ut sine leiligheter, må sørge for at leieboerne blir kjent med husordensreglene.

7. Andelseier/leieboer plikter å vedlikeholde brannvarsler.

8. Andelseiere i lavblokken må påse at det er montert vibrasjonsdempende klosser under kjøle- og fryseskap.

Regler for dyrehold i Øvre Kringsjå Borettslag. Vedtatt på styremøte 08.04.2012. Oppdatert på styremøte 13.04.2015 og 25. april 2017.

Det er i utgangspunktet tillatt å holde dyr

1 Hundeeiere plikter å opptre aktsomt med hunder ovenfor andre og særlig barn. Om nødvendig skal en hund holdes tett inntil eieren.

2 Hunder skal føres i bånd på borettslagets område, ut og inn av oppganger og skal luftes utenfor borettslagets område. Hunder skal ikke være ute på borettslagets område uten at eieren også er tilstede. Å binde hunder til påler eller sette opp løpestreng er ikke tillatt.

3 Dyreeier forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer etter sitt dyr i trappeoppganger, veier, plener o.l.

4 Dyr skal ikke medtas til vaskerom, kjellerareal og heis i høyblokka.

5 Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hennes/hans dyr måtte påføre Øvre Kringsjå Borettslag, f.eks. ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v..

6 Ved berettigede klager fra andelseiere over lukt, urenslighet, bråk og / eller brudd på reglene for dyrehold vil normal klagebehandligsprosess igangsettes og kan lede til utkastelse.

<u>Ved søknad til styret fyller du ut følgende informasjon, signerer og sender til styret:</u>

Jeg har [antall] dyr.

Dyret / dyrene er av type [eks. hund / katt / fugl / xxx] og evt. rase [ ]

Jeg bekrefter å ha lest reglene for dyrehold i borettslaget.

Signert, …….. Dato ……..

Andelsnummer …….. Oppgang ……H-nummer .....

REGLER FOR BORETTSLAGETS GARASJER

Vedtatt på generalforsamling 5. mai 1994.

1. Ved overdragelse/fremleie av garasjer har andelseiere i Øvre Kringsjå Borettslag fortrinnsrett. Deretter skal borettslaget v/styret ha rett til å kjøpe/fremleie garasje før tilbudet går ut til personer som ikke er andelseiere i borettslaget.

2. Alle overdragelser/fremleier skal godkjennes av styret.

3. Styret skal bekjentgjøre kjøp/fremleie av garasjer ved oppslag i alle borettslagets oppganger.

4. Garasjeleien er p.t. kr. 300,- pr. mnd. og skal betales forskuddsvis. Leiebeløpet stipuleres av styret på grunnlag av årlige driftsutgifter som kan henføres til garasjene (bygslingsavgift, eiendomsskatt, strøm, vaktmestertjenester etc.)

5. Det er 6 måneders gjensidig oppsigelse.

6. Garasjeandelseier plikter å holde garasjen vedlike med renhold etc. Garasjen må benyttes slik at skader på inventar, biler etc. unngås. Borettslaget fraskriver seg ethvert ansvar for skader som måtte påføres leietakers bil i garasjen.

7. Generalforsamlingen velger fra garasjeandelseier, en tillitsvalgt for 2 år.

   Tillitsvalgte skal representere garasjeeierne og være styrets kontaktperson vedrørende garasjene.

8. "Regler for borettslagets garasjer" kan endres av borettslagets generalforsamling, med simpelt flertall.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6039
Øvre Kringsjå Borettslag

Velkommen til årsmøte i Øvre Kringsjå Borettslag

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:
28. mai 2024 kl. 18:00, Ungdomshuset Nordberg Kirke. .

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Innkommende saker: Maling av gulvet i vaskeriet
8. Innkommende saker: Vedlikehold av inngangspartiet og gangen innenfor inngangspartiet i høyblokka.
9. Innkommende saker: Ønske om å erstatte borrettslagets arealer som i dag består av gressplen med blomstereng med lokale plantevekster samt dyrkekasser
10. Innkommende saker: Holde vaskeriet åpent på søndager
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Øvre Kringsjå Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Trine Normann (representant fra Obos)

Forslag til vedtak

Trine Normann er valgt.

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

Protokollfører og protokollvitner blir valgt på Generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6039 Årsrapport 2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 261 250.

Styrets innstilling

Økning med konsumprisindeks 4,5%
(https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/statistikk/konsumprisindeksen)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 261 250.

Sak 7

Innkommende saker: Maling av gulvet i vaskeriet

Forslag fremmet av:
Maren Jamtvedt Gulliksen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Maling av gulvet i vaskeriet.

Gulvet i vaskeriet er slitt og har behov for et solid strøk med maling. Malte gulv er mer motstandsdyktig mot fuktighet og skitt. De er også enklere å rengjøre og kan bidra til å forhindre fuktighet som kan forårsake mugg og dårlig lukt. I tillegg vil et malt gulv være mer estetisk tiltalende.

Styrets innstilling
Styret vil forsøker å ta dette under vårdugnaden og/eller påskeferien. Dersom dette ikke går, så henter styret inn tilbud og er dette innenfor rimelighetens grenser så tar vi jobben, ellers tar dette opp i neste generalforsamling.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkommende saker: Maling av gulvet i vaskeriet
- Mot Innkommende saker: Maling av gulvet i vaskeriet

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Andeleier forslag: male gulvet i vaskeriet.

2. Styrets forslag til vedtak: Andelseiere skal forsøke å gjøre dette selv i påsken / dugnad. Dersom dette ikke er mulig, må det inhentes kostnader. Dersom tilbudet er innen rimelighetens grense skal jobben tas i neste styreår, hvis kostnaden er høy vil dette presenteres i neste generalforsamling.

Sak 8

Innkommende saker: Vedlikehold av inngangspartiet og gangen innenfor inngangspartiet i høyblokka.

Forslag fremmet av:
Maren Jamtvedt Gulliksen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Inngangspartiet i høyblokka trenger et løft da det fremstår som forfallent og nedslitt. Området er blokkas "ansikt utad" og slik det fremstår i dag gir det et dårlig førsteinntrykk av bygningen.

Følgende forslag til vedlikehold foreslås:

-Maling av vegger i gang, heisdør, list rundt heisdør, dør opp til leilighetene og dør inn til bodene.

-Innkjøp av en ny solid dørmatte av god kvalitet som kan vare over flere år.

-Plattingen med skifer foran inngangsdøren mangler en skiferstein i hjørnet på høyre side. Steinen som mangler bør erstattes.

Styrets innstilling
Maling av vegger i gang, heisdør, list rundt heisdør, dør opp til leilighetene og dør inn til bodene.

- **Styret henter inn tilbud på utbedring av inngangspartiet (punktene over). Dersom tilbudet er innen rimelighetens grense, så vil ta** vi jobben, ellers tar dette opp i neste generalforsamling.

Innkjøp av en ny solid dørmatte av god kvalitet som kan vare over flere år.

- **Styret utbedrer området rundt dørmatten, styret ser at dette området er dårlig, og kjøper inn ny og robust dørmatte**

Plattingen med skifer foran inngangsdøren mangler en skiferstein i hjørnet på høyre side. Steinen som mangler bør erstattes.

- **Styret får inn et firma som skal erstatte skifterhellen**

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkommende saker: Vedlikehold av inngangspartiet og gangen innenfor inngangspartiet i høyblokka.
- Mot Innkommende saker: Vedlikehold av inngangspartiet og gangen innenfor inngangspartiet i høyblokka.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Andeleier forslag: Vedlikehold av inngangspartiet og gangen innenfor inngangspartiet i høyblokka gjennomføres.

2. Styrets forslag til vedtak: Vedlikehold av inngangspartiet og gangen innenfor inngangspartiet i høyblokka gjennomføres. Dersom tilbudet er innen rimelighetens grense skal jobben tas i neste styreår, hvis kostnaden er høy vil dette presenteres i neste generalforsamling.

Sak 9

Innkommende saker: Ønske om å erstatte borrettslagets arealer som i dag består av gressplen med blomstereng med lokale plantevekster samt dyrkekasser

Forslag fremmet av:
Sara Ambjørndalen /Ingrid Abraham

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Øvre Kringsjå Borettslag består av 151 boliger og områdene består av et rikt omkringliggende naturmangfold. Dessverre bryter grøntarealene til borettslaget med dette mangfoldet. For øyeblikket består uteområdet i borettslaget hovedsakelig av gressplen. Gressplener gir ikke mat, har ingen blomster og kan knapt kalles lettstelt. Vedlikehold av plen som klipping skaper unødvendig støy som ikke bare sjenerer beboere, men støy har langvarig negative helsekonsekvenser. Det ønskes derfor å erstatte dagens plen med en løsning som er godt for naturen, miljøet og lokalbefolkningen.

2 prosent av norske sommerfugler og 30 prosent av villbiene og humlene er på rødlista. Det skyldes hovedsakelig tap av natur, bruk av kjemikalier, mer intensivt jordbruk og mer ustabilt klima. Presset på naturen bare øker og det store spørsmålet er om og hvordan vi kan snu denne trenden. Som beboere av borettslaget ønsker vi å være et lokalt bidrag for å øke biologisk mangfold og lokale arter og verne om pollinerende insekter.

Mindre støy gir bedre folkehelse. Blomstereng og matdyrking øker trivsel i nabolaget og gjør det til et aktivt område med engasjement. Det er påvist positive helseeffekter på mental helse å være i naturen og dyrke plantevekster. Vi ønsker å gjøre dette til et lavterskeltilbud som alle i området kan engasjere seg, og håper å inspirere til mest mulig lokal dyrking og urbant landbruk. Vi forventer derfor resultater på lokal trivsel, helse og økende artsmangfold, spesielt pollinerende insekter.

I tillegg gir det besparelser i utgifter for vedlikehold. Gressplen må klippes regelmessig og høstdugnad består som regel av å rake løv. Med blomstereng trengs det kun å slås en gang i året på sensommeren og løv på bakken er positivt tilskudd til økosystemet. Da kan dugnaden bestå av å slå eng og andre nødvendige oppgaver.I tillegg ser det hyggeligere ut å ha en eng av ulike lokale blomster som kan øke trivselen blant beboere.

Den 10. januar ble det søkt om tilskudd til urbant landbruk fra Oslo kommune om 42 000 kr for dekke utgiften av dette tiltaket. Ca. den 10. mars vil borettslaget få tilbakemelding om mottatt tilskudd.

Styrets innstilling

Borettslaget disponerer dyrkekasser over garasjene samt langst nedsiden av lavblokka (ved 5A).Styret oppfordrer beboere til å benytte disse for å skape trivsel i området. Å endre gressplenen med blomstereng for bier og humler kan ha uheldig konsekvenser for beboere med allergier. Dette er et fellesområdet som skal være lett å bruke for alle; folk soler seg, bruker bord og spiser middager, barn leker ol.
Styrets innstilling: Vi stemmer ned dette forslaget. Borettslaget beholder gresset

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkommende saker: Ønske om å erstatte borrettslagets arealer som i dag består av gressplen med blomstereng med lokale plantevekster samt dyrkekasser
- Mot Innkommende saker: Ønske om å erstatte borrettslagets arealer som i dag består av gressplen med blomstereng med lokale plantevekster samt dyrkekasser

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Andelseier forslag til vedtak: Erstatte gressplen borettslaget disponerer med blomstereng og dyrkekasser i løpet av det neste året.

2. Styrets forslag til vedtak: Styret mener at det ikke bør etableres blomstereng på gressplen da det vil være både kostbart(kostnadeomfang ukjent) i tillegg vil det være et fremtidig vedlikeholdsbehov og unødvendig bruk av borettslagets resursser og økonomi. I dag brukers gressplenen av mange til forskjellige aktiviteter, noe som ikke vil være mulig dersom denne omgjøres. Det vil også bemerkes at etablering av blomstereng vil gi stor økning av blomsterstøv for de som er allergikere. Styret anbefaler derfor at dette forslag ikke gjennomføres.

Sak 10

Innkommende saker: Holde vaskeriet åpent på søndager

Forslag fremmet av:
Martine Korslund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er mange som har hektiske hverdager og som kun har mulighet til å vaske klær på helg. Listen for vask på lørdager blir ofte fylt opp tidlig. Det blir dermed umulig å få vasket tøy. Dette bør justeres og tilpasses dagens samfunn (det er veldig merkelig å ikke kunne vaske på søndager). Kan heller ikke se noen gode grunner til at det ikke bør tillatt, dersom det skjer under normale åpningstider. Det er uansett mange som vasker klær på søndager i egne leiligheter som høres gjennom veggene (ofte tidligere enn åpningstidene på vaskeriet).

Styrets innstilling
Innstiller skriver at det er mange andelseiere som bruker vaskemaskiner før åpningstidene i vaskeriet. Styret viser til Husordensregler om Indre Orden punkt 3: "Naboene må ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og 06.30.".

Styret kan ikke kontrollere når andelseiere bruker private ting, men kan legge rammer for når felles ting og arealer blir brukt.

Videre er vaskeriet åpent fra klokken 8-21 6 dager i uken, og man har mulighet til å skrive seg opp på time flere uker i forveien. Det er mange borettslag som holder vaskeriet stengt på søndager for å unngå støy og bråk for naboleiligheter. For noen år siden så måtte borettslaget lydisolere vaskeriet, da naboleilighetene var sterkt plaget av støy.

Styrets innstilling: stemme ned forslaget og beholde dagens åpningstidene.

Forslag til vedtak

Åpne vaskeriet på søndager.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Julia Tukh

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

- Jeanette Eriksen
- Per Halvorsen

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

- Frank Hendrik Steenbergen
- Stine Dombu

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Forslag fra valgkomite 2024.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Julia Tukh	Folke Bernadottes Vei 7 C
Styremedlem	Arash Abdolkarimi Nejad	Folke Bernadottes Vei 9 B
Styremedlem	Emilie Broomfield	Folke Bernadottes Vei 7 A
Styremedlem	Jeanette Eriksen	Folke Bernadottes Vei 7 B
Styremedlem	Ann-Kristin Novaro	Folke Bernadottes Vei 7 A
Varamedlem	Mats Langfeldt Dahlback	Folke Bernadottes Vei 9 A
Varamedlem	Frederik Hendrik Steenbergen	Folke Bernadottes Vei 7 C

Valgkomiteen

Kristin Eriksen Berg	Folke Bernadottes Vei 6
Karin Egeberg	Folke Bernadottes Vei 5 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styrets kontaktinformasjon skal henge på informasjonstavlene i alle inngangspartiene.
Styret kan kontaktes på e-post ovrekringsja@styrerommet.no.
Se Øvre Kringsjå Borettslags hjemmeside på https://vibbo.no/ovre-kringsja for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Øvre Kringsjå Borettslag
Borettslaget består av 150 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Øvre Kringsjå Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953648210, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
50 294 295

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Øvre Kringsjå Borettslag har ingen ansatte.

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

Sensitivity: Internal

Styrets arbeid.

Styremøter
Per 6. april er det avholdt 8 styremøter siden forrige årsmøte

Prosjektmøter / befaringer
Per 6. april er det avholdt 7 befaringer / digitale møter siden sist årsmøte

Leilighetsoverdragelser
Per 6.april er det registrert 17 leilighetsoverdragelser siden sist årsmøte

Bruksoverlating
Per 6.april er det registrert 3 bruksoverlatinger siden sist årsmøte

Garasjeoverdragelse
Per 6.april er det registrert 0 garasjeoverdragelser siden sist årsmøte

Beboerarrangementer
Som ordinært er det avholdt dugnad, både høst og vår. Det er servert kaffe, laget vafler og kjøpt inn pizza og drikke. Styret takker alle dugnadsarbeidere og de som har bidratt året rundt med forskjellige typer engasjement.

Mange bidrar med hagearbeid, sosiale slag, rydding, innspill og synspunkter til styret. Alle oppfordres til å komme med forslag eller til selv å ta initiativer. Ønsker du å arrangere noe sosialt i borettslaget? Har du ønsker om beplanting? Ta gjerne kontakt med styret

Julegrantenning:
Styret kjøpte inn 3 stk julegran og lysslynger. Julegrantenning ble avholdt søndag den 03.desember. Det ble servert gløgg, kaffe og pepperkaker.

Klager
Det har vært en del småklager på støy i forbindelse med oppussing. Styret vil gjerne benyttet denne anledning til å minne beboerne om husordensregler punkt 2 «Indre Orden» at det ikke skal drives med unødvendig støy mellom kl.16-18, samt etter kl.22.

HMS Brannvern
Brannvernrunder blir gjennomført i august. Styret tolker forskrifter og anbefalinger fra brannvernmyndigheter slik at brannvernrunder skal gjennomføres minst én gang i året. Styret har engasjert firmaet Norsk Brannvern til dette. De kontakter alle leiligheter ved oppmøte. Det blir foretatt en enkel inspeksjon av håndslukkere og det gis anledning for beboere til å komme med spørsmål.

Allente – TV-dekodere
Allente måtte bytte ut TV-dekodere i borettslaget. De gamle TV-dekoderne vil ikke fungere lenger. TV-dekoderne ble delt ut i oktober. Dersom det er noen andelseiere som mangler en TV-dekoder, bes de om å ta med styret. Den gamle TV-dekoderen er det bare å levere til el-gjenvinning.

Sensitivity: Internal

Rørfornying
Styret har sluttforhandlet avtalen med Olimb og arbeidet starter i april. I første omgang skal Olimb ta en førbefaring av rørene med kamera. I den forbindelse trenger Olimb tilgang til alle leilighetene. Styret har i den forbindelse samlet inn nøkler fra de aktuelle leilighetene.

Det må ryddes under kjøkkenbenk o.l. før vi kommer slik at befaringene går så raskt som mulig.

Styret ber alle leiligheter som får beskjed om å levere inn nøkler, å gjøre det innen det gitte tidsrommet.
Mangler Olimb tilgang til din leilighet vil dette kunne medføre uforutsette kostnader for borettslaget eller hinder som kan forhindre produksjon når vi starter arbeidene med rørfornying. Det er derfor nødvendig at alle gir fra seg en kopi av nøkkel til sin leilighet.

Solcelleanlegg
Forrige generalforsamling ble det bestemt at styret skulle undersøke hvor mye i støtte borettslaget kunne få fra kommunen. I mellomtiden ble det avdekket at borettslaget må ta en undersøkelse av taket for å sikre at taket tåler vekten av et solcelleanlegg. Styret jobber med å kartlegge tilstanden på taket, og vil komme tilbake med mer informasjon når vi har dette.

Papp i ventilasjonsanlegget
Borettslaget har naturlig ventilasjon. Noen av ventilasjonskanalene går rett ut mot gaten (som for eksempel ventilasjonen på kjøkken), mens andre går i rør opp mot taket (for eksempel på badet). I ventilasjonsrørene som går ut mot taket, er det papp fra byggetiden. Pappen fører til dårlig ventilasjon på badet.
Det har lenge vært tatt opp i generalforsamlinger at styret må se på mulighet til å fjerne denne pappen. Etter mange samtaler med mange forskjellige entreprenører, har styret fått inn Kanalrens skal se på muligheter til å utbedre dette og fjerne pappen. Arbeidet skal, etter planen, starte i april 2024. Styret har ikke fått beskjed om Kanalrens trenger tilgang til leilighetene akkurat nå, og vil holde beboerne forløpende oppdatert.

Gressklipping
Da borettslaget byttet vaskefirma, mistet vi også gressklipping. Styret ønsket å spare penger og bestemte seg for å se på muligheter til å ta dette gjennom vaktmesterfirmaet og klippe gresset etter behov. Dette viste seg til å være ikke den beste løsningen da gresset ble klippet for sjeldent.
Styret har snakket med nabo-sameiet og ser på muligheter til å kjøpe inn robotgressklippere. Styret har regnet og ser på muligheter til å spare penger på gressklipping i løpet av 2-3år. (Gressklippere kommer til å bli utstyrt med gps-trackere for å sikre at de ikke blir stjålet.)

Bytte av vaskefirma
Det er flere beboere som er misfornøyde med vaskefirmaet; det har kommet negative tilbakemeldinger på vask av både inngangspartiene og vaskeriet. Styret skal prøve å ta

Sensitivity: Internal

opp dette med vaskefirmaet, dersom saken ikke bedrer seg, vil styret se på andre leverandører av vasketjenester.

Vinduer
Forrige generalforsamling ble det bestemt at styret kommer med en plan for utskiftning av vinduer til årets generalforsamling. Styret har bestemt å la beboerne selv melde fra til styret dersom de trenger å bytte vinduer og/eller terrassedører. Når styret har samlet inn denne informasjonen, vil en takstmann komme og gi tilbakemelding på de aktuelle leilighetene.

Ny vimpel
Vimpelen som henger utenfor høyblokka er gammel og slitt. Styret skal kjøpe inn en ny vimpel før 17.mai.

Vannlekkasje i høyblokka
Før sommeren 2023, ble det oppdaget en vannlekkasje i høyblokka. Det er flere leiligheter som er berørt i 3.-6.etasje. Saken ble meldt inn til forsikringsselskapet og selskapet Polygon tok på seg oppdraget med å utbedre lekkasjen. Det har vært mye misnøye, både fra beboerne og styret, om hvordan Polygon har behandlet denne saken; det har vært lite fremdrift og bytting av Polygon sin prosjektleder. Etter mange sinte mail og telefonsamtaler fra styret til Polygon, virker det som at det er endelig fremdrift i utbedring av skaden. Styret ber de berørte beboerne om å melde fra dersom det er noe mer misnøye med Polygon, så skal vi ta dette videre med dem.

Brannvarslingsanlegg
Det er mange feilmeldinger på brannvarslingsanlegget. Brannvarslingsanlegget vårt er bygget som et spredenett. Dette innebærer at vi ikke ser alle feilmeldingene med en gang; det er bare når vi har klart å rette opp en feil i en leilighet at neste feil kommer opp. Styret jobber sammen med Autronica med å rette disse feilene. Dette er en tidskrevende jobb og vi er avhengig av at beboerne slipper inn montøren fra Autronica for å rette feilen. De berørte leilighetene får en lapp fra styret på døren med informasjon om når montøren kommer. Beboerne som har spørsmål oppfordres til å ta kontakt med styret eller Autronica (nummeret står på lappen som blir hengt på døren).

Varmekabler
Forrige generalforsamling ble det besluttet å takke JA til tilbudet fra Fjell Elektrikeren og å etablere varmekabler i inngangspartiene ved lavblokka. Arbeidet starter i slutten av mai 2024. Arbeidet vil ta ca. 2 uker. Entreprenøren planlegger å ta annen hver oppgang slik at andelseiere hadde fortsatt tilgang til sin inngang (det skal være lett å gå fra nabo-inngangen).

Sensitivity: Internal

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utsettelse i rørfornyingsprosjektet. Arbeidet med å utbedre rørene i borettslaget starter i april 2024.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

Sensitivity: Internal

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8 500 000 til større vedlikehold som omfatter rørfornying. Dette ble stemt over i forrige generalforsamling og arbeidet for utbedring starter i april med en førbefaring av Olimb.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,7 % for vann- og avløp og feiegebyret økes med 145% fra kr. 102,- til kr. 250,- pr. ildsted. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

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

Lån
Øvre Kringsjå Borettslag har lån i OBOS Banken med flytende rente.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 10 % Økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Sensitivity: Internal

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG.

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

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 borettslaget 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: IDVJ E-IDST-W-YZBEK-U0FHK-8ZNSN-CZDMJ

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

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IDVIE-IDS7W-YZBEX-UQFHK-BZNSN-CZDMJ

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

ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 953 648 210, KUNDENR. 6039

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 473 652**	**3 924 529**		**4 473 652**	**5 920 184**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:						
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 531 715	620 387		-5 957 000	1 022 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-85 182	-102 831		-94 000	-83 000
Reduksjon langsiktig fordring		0	31 566			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 446 533**	**549 122**		**-6 051 000**	**939 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 920 184**	**4 473 651**		**-1 577 348**	**6 859 684**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	6 191 907	4 680 749
Kortsiktig gjeld	-271 723	-207 098
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 920 184**	**4 473 651**

Sensitivity: Internal

ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 953 648 210, KUNDENR. 6039

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 299 696	4 966 508	5 050 000	5 849 000
Andre anlegg		0	0	18 000	24 000
Andre inntekter	3	137 260	117 232	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 436 956**	**5 083 740**	**5 068 000**	**5 873 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 378	-36 378	-36 000	-37 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-18 030	-16 078	-16 000	-20 000
Andre honorarer		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-324 695	-308 221	-322 000	-342 000
Konsulenthonorar	7	-10 904	-3 196	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-422 696	-1 264 294	-7 510 000	-1 100 000
Forsikringer		-273 249	-229 235	-255 000	-300 000
Festeavgift		-197 516	-172 946	-150 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-776 332	-643 388	-738 000	-916 500
Energi/fyring		-108 523	-127 711	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-966 265	-796 220	-907 000	-934 000
Andre driftskostnader	10	-492 902	-574 984	-600 000	-471 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 885 489**	**-4 430 650**	**-10 937 000**	**-4 723 500**
DRIFTSRESULTAT		**1 551 467**	**653 090**	**-5 869 000**	**1 149 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	115 889	49 465	20 000	23 000
Finanskostnader	12	-135 641	-82 168	-108 000	-150 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-19 752**	**-32 703**	**-88 000**	**-127 000**
ÅRSRESULTAT		**1 531 715**	**620 387**	**-5 957 000**	**1 022 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 531 715	620 387		

Sensitivity: Internal

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	698 850	698 850
Andre varige driftsmidler	14	216 000	216 000
Langsiktige fordringer	15	51 435	51 435
SUM ANLEGGSMIDLER		**966 285**	**966 285**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 188	5 059
Forskuddsbetalte kostnader		19 025	45 349
Andre kortsiktige fordringer		0	15 575
Driftskonto OBOS-banken		3 266 821	1 790 255
Sparekonto OBOS-banken		2 900 873	2 824 511
SUM OMLØPSMIDLER		**6 191 907**	**4 680 749**
SUM EIENDELER		**7 158 192**	**5 647 035**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		3 442 664	1 910 950
SUM EGENKAPITAL		**3 458 064**	**1 926 350**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 538 605	2 623 787
Borettsinnskudd	17	673 800	673 800
Annen langsiktig gjeld	18	216 000	216 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 428 405**	**3 513 587**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 479	45 072
Leverandørgjeld		167 925	118 077
Påløpte renter		13 365	0
Påløpte avdrag		6 860	0
Annen kortsiktig gjeld	19	94	43 949
SUM KORTSIKTIG GJELD		**271 723**	**207 098**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 158 192**	**5 647 035**

Sensitivity: Internal

Pantstillelse	20	6 501 800	6 501 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024
Styret i Øvre Kringsjå Borettslag

Julia Tukh Arash Abdolkarimi Nejad Emilie Broomfield

Jeanette Eriksen Ann-kristin Novaro

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

Sensitivity: Internal

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 158 284
Leie/vaktmesterleil.	87 996
Garasjeleie	86 400
Eiendomsskatt	5 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 338 288**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-38 592
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 299 696**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie Telenor Norge AS og forhåndsavklaring av forkjøpsrett	25 470
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett (8 x kr 6 115,-)	37 290
Tilskudd Oslo kommune klimaetaten	74 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**137 260**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 378
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 378**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 030.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 904
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 904**

Sensitivity: Internal

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-47 401
Drift/vedlikehold elektro	-11 916
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 306
Drift/vedlikehold heisanlegg	-134 028
Drift/vedlikehold brannsikring	-179 131
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 062
Kostnader dugnader	-21 852
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-422 696**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 268
Vann- og avløpsavgift	-548 546
Renovasjonsavgift	-220 518
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-776 332**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-31 055
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-44 086
Vaktmestertjenester	-128 122
Vakthold	-31 515
Renhold ved firmaer	-136 854
Snørydding	-68 526
Gressklipping	-25 779
Andre fremmede tjenester	-2 736
Trykksaker	-1 695
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-802
Porto	-1 540
Bank- og kortgebyr	-4 946
Velferdskostnader	-10 247
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-492 902**

Sensitivity: Internal

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 851
Renter av sparekonto i OBOS-banken	76 362
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	807
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 869
SUM FINANSINNTEKTER	**115 889**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-93 545
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 096
SUM FINANSKOSTNADER	**-135 641**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1961	698 850
SUM BYGNINGER	**698 850**

Gnr.50/bnr.294 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 154.
Tomten er festet av Oslo Kommune. Gnr.50/bnr.295 5-9
Festetid er 90 år fra 1961, reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert tiende år.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 1979	216 000	
		216 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**216 000**

NOTE: 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Til gode hos eierne	51 435
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**51 435**

Sensitivity: Internal

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-4 065 509	
Nedbetalt tidligere	1 441 722	
Nedbetalt i år	85 182	
		-2 538 605
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 538 605**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1961	-673 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-673 800**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd, garasjeinnskudd	-216 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-216 000**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-94**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	673 800
Pantelån	2 538 605
Påløpte avdrag	6 860
TOTALT	**3 219 265**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	698 850
TOTALT	**698 850**

Sensitivity: Internal

Annen informasjon om borettslaget

Styret
Informasjon om styrets medlemmer og kontaktopplysninger er gitt i egne oppslag i alle oppganger. Styret har også egen postkasse i FBV 6 (høyblokka).

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Vaktmesterkompaniet.

Renhold
Borettslaget har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene.

Gressklipping
Borettslaget har sagt opp avtalen om gressklipping med Crystal Facility og leter per dags dato for et nytt firma som kan gjøre denne jobben. Meld fra til styret dersom du har tilbakemeldinger om gressklipping.

Søppel
Styret henstiller beboerne til ikke å hensette søppel på fellesarealer, men å benytte miljøhusene og den permanent utplasserte konteineren. Den låses opp med samme nøkkel som inngangsdørene. som står nedenfor garasjene.

Parkering
Borettslaget har 18 garasjeplasser. Bruksretten kan selges sammen med leiligheten. Parkering på borettslagets tomt utenfor garasjene er ikke tillatt. Gateparkering må benyttes.

Nøkler/skilt
Nøkler og skilt bestilles via styret. Se eget oppslag i alle oppganger om hvem som er styrets ansvarlige for bestilling av nøkler og skilt.

Bodarealer i lavblokken og fellesrom
I bodområdet er det tillatt å sette opp ett skap av nøktern størrelse. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander, som eksempel bildekk, i dette området. Skap og gjenstandersom ikke er montert og plassert forsvarlig kan bli kastet uten varsel.

Midlertidig oppbevaring
Borettslaget har to større rom og tre boder som kan benyttes for midlertidig oppbevaring. For tilgang må det lånes nøkkel av styret.

Sensitivity: Internal

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjeller i 9B og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Vaskemaskinene kan benyttes ved å sette navnet sitt på timelister som ligger i vaskerommet. På tørkerommet finnes det to veggmonterte tørkestativ og to tørketromler. Disse kan benyttes uten timelister men husk å hente tøyet ditt så snart det er tørt.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88746093. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øvre Kringsjå Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Sensitivity: Internal

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Oppgradering av lekeplassen
2023	Etablering av sykkelskur bak lavblokka
2022	Rens av ventilasjonskanalene
2022	Byttet ut brannslukningsapparatene i alle andelsleiligheter samt fellesarealene
2021	Gjennomført radonmåling og installerte radonavsugere.
2021	Klippet trær og busker rundt borettslaget
2021	Service og vedlikehold på ventilasjon i høyblokka (må gjøres hver 5.år. Neste må bestilles fra Kanalrens igjen i 2026)
2019	Alle lampene i fellesarealene har blitt byttet ut med LED-lamper Varmekablene har blitt byttet ut på lavblokka
2017	Brannsentraler er oppgradert
2015	Rens av ventilasjonskanalene
2014	Overbygg over inngangspartier lavblokka
2013	Alle trappetrinn er gjennomgått og 72 løse trinn er reparert.
2012	Alle stoppekraner på stigerør byttet
2011	Fasade høyblokk og gavlvegger lavblokka er pusset opp. Balkonger i høyblokka er pusset opp (overflatebehandlet, brystninger).
2009	Taktekking på høyblokk og garasjer
2007	Oppgradering uteområder (grillplass, lekeområde for barn)
2006	Takrehabilitering lavblokka
2006 - 2007	Oppgradering kabel-TV anlegg
2004	Delvis utskifting (frivillig) balkongdører/vinduer
2003	Brannforskriftsmessige entrédører til leilighetene
2003	Brann- og vannvarslingsanlegg installert (se også 2017)
2001	Avtrekksvifter og ventilasjonskanaler
2000	Fasadeutbedring
1999 - 2001	Modernisert el-anlegg
1996	Skiftet ytterdører

Sensitivity: Internal

A. Som leder foreslås:	Julia Tukh	Folke Bernadottesvei 7C	julia.tukh@telenor.no	Bekreftet gjenvalg leder
B. Styremedlemmer som ikke er på valg:	Ann-Kristin Novaro Emilie Broomsfield	Folke Bernadottesvei 7A Folke Bernadottesvei 7A	annkristin@gmail.com emilie.broosfield@gmail.com	Ikke på valg Ikke på valg
Styremedlemmer foreslås:	**(NY) Per Halvorsen** Jeanette Eriksen	Folke Bernadottesvei 9B Folke Bernadottesvei 7B	synnfjell@gmail.com 9508 7811 iea.eri@hotmail.com 934019901	Ny Bekreftet gjenvalg
C. Varamedlemmer foreslås	Frank Hendrik Steenbergen **(NY) Stine Dombu**	Folke Bernadottesvei 7C Folke Bernadottesvei 6	franksteenbergen1@hotmail.com 48332338 99419776	Bekreftet gjenvalg vara NY

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24
Selskapsnummer: 6039 **Selskapsnavn:** Øvre Kringsjå Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

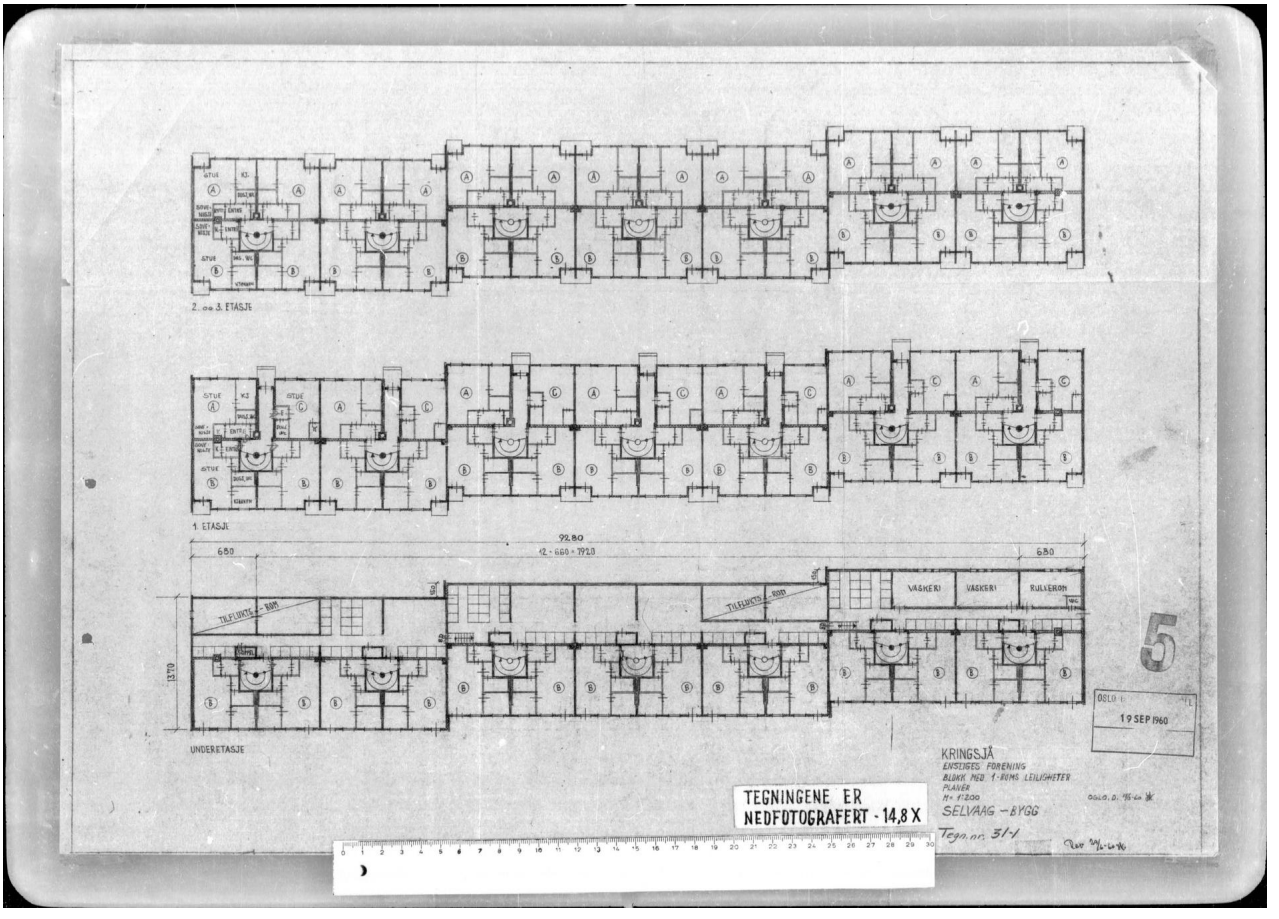
_____ _____

OBOS

**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.


2. og 3. ETASJE
1. ETASJE
92.80
12 · 660 + 720
680
680
VASKERI
VASKERI
RULLEROM
TILFLUKTS - ROM
TILFLUKTS - ROM
1370
UNDERETASJE
5
OSLO 1
19 SEP 1960
KRINGSJÅ
ENSIDIGES FORENING
BLOKK MED 1-ROMS LEILIGHETER
PLANER
M. 1:200
SELVAAG - BYGG
Tegn.nr. 31-1
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PLANKE AS
Industrigata 40
0357 OSLO

Dato: 27.02.2019

Deres ref.: Ellen Margrethe Haukås | Vår ref.: 201404098-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOLKE BERNADOTTES VEI 5, 7 OG 9	Eiendom:	50/294/0/0
Tiltakshaver:	Øvre Kringsjå borettslag	Adresse:	Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	PLANKE AS	Adresse:	Industrigata 40, 0357 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Folke Bernadottes vei 5, 7 Og 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 25.02.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201404098			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A413	10.02.2014	1/11
Fasade sør - Folke Bernadottes vei 5	A412	10.02.2014	1/21
Fasade vest - Folke Bernadottes vei 5	A413	10.02.2014	1/22
Fasade vest - Folke Bernadottes vei 7	A415	10.02.2014	1/23
Fasade vest - Folke Bernadottes vei 9	A417	10.02.2014	1/24
Fasade nord - Folke Bernadottes vei 9	A418	10.02.2014	1/25

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

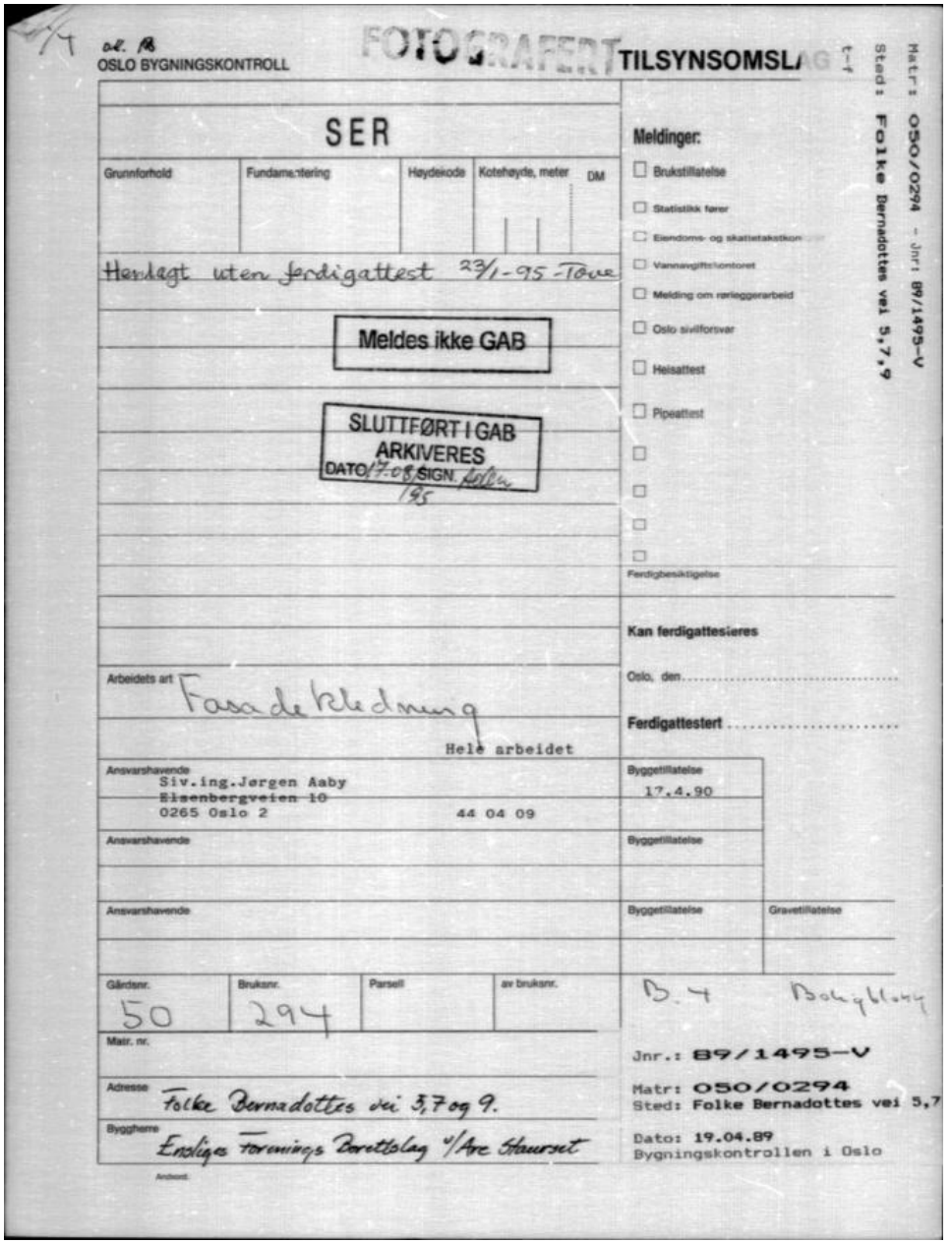
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.02.2019 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Øvre Kringsjå borettslag, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, hagen.kyllo@gmail.com



FOTOGRAFERT

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Matr: 050/0294 - Jnr: 89/1495-V

Sted: Folke Bernadottes vei 5,7,9

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Herdagt uten ferdigattest 23/1-95 -Tove

Meldes ikke GAB

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 17.08 SIGN.
95

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkon
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattestieres

Oslo, den.....

Ferdigattestert.....

Arbeidets art: Fasadekledning

Hele arbeidet

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Siv.ing.Jørgen Aaby ~~Eisenbergveien 10~~ 0265 Oslo 2 44 04 09	17.4.90	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
50	294		

B.4 Bokgården

Matr. nr.

Jnr.: 89/1495-V

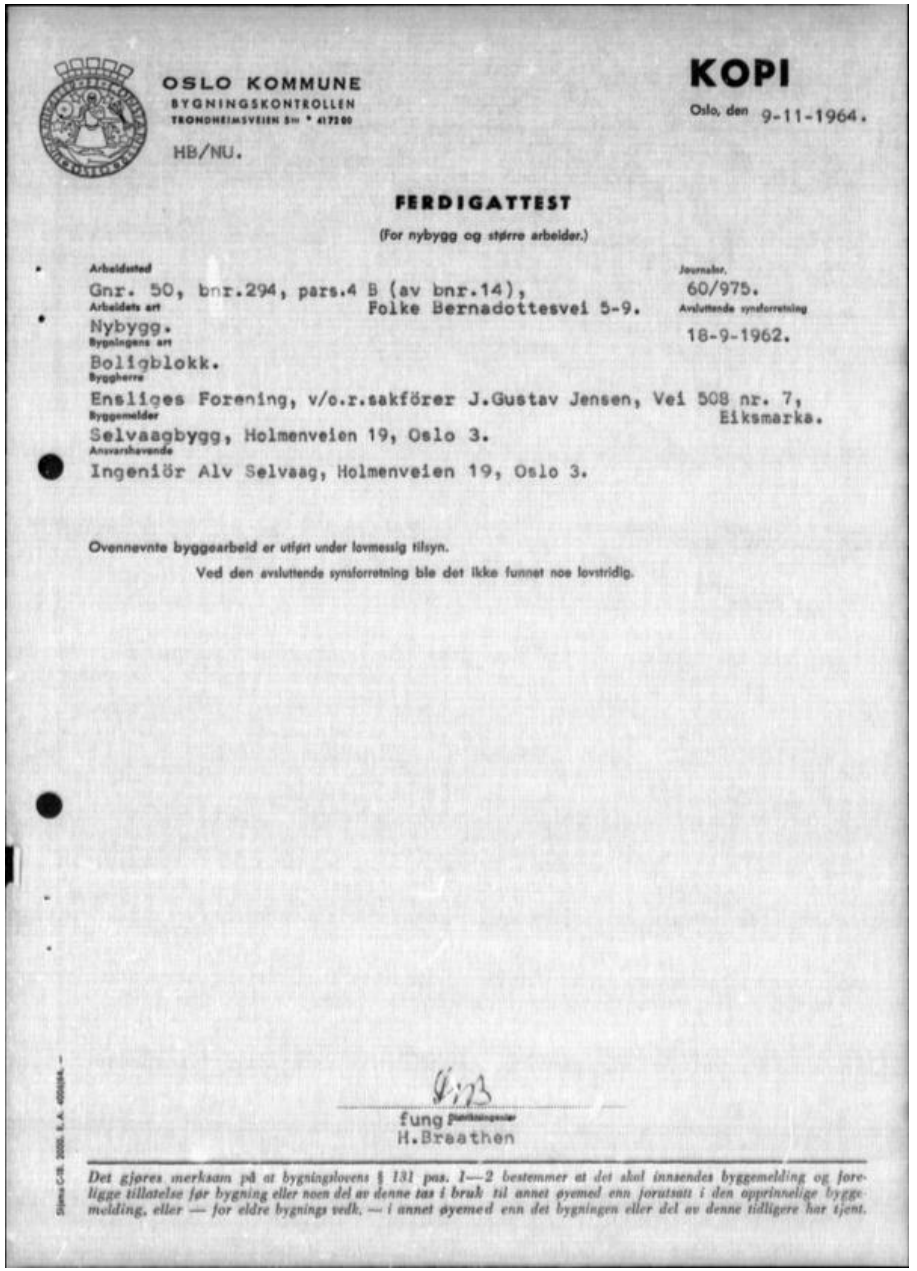
Adresse: Folke Bernadottes vei 3,7 og 9.

Matr: 050/0294
Sted: Folke Bernadottes vei 5,7

Byggherre: Enslige Forsørgeres Boligbyggelag v/Are Haugset

Dato: 19.04.89
Bygningskontrollen i Oslo

Endr.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 tlf * 417200

HB/NU.

KOPI

Oslo, den 9-11-1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 50, bnr.294, pars.4 B (av bnr.14),
Arbeidets art — Folke Bernadottesvei 5-9.
Nybygg.
Bygningens art
Boligblokk.
Byggherre
Ensliges Forening, v/o.r.sakförer J.Gustav Jensen, Vei 508 nr. 7,
Byggemelder — Eiksmarka.
Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.
Ansvarshavende
Ingeniör Alv Selvaag, Holmenveien 19, Oslo 3.

Journalnr.
60/975.
Avsluttende synsforretning
18-9-1962.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

fung Byggesakskontrollør
H.Breathen

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.

Stjerna C-B. 3000. 5. A. 4000/64. —

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE ROSENQUIST
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0044/25
Vår referanse: 3663700/25624222
Bestilling: C3 2025-01-28 (5) 155

Dato
28.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5407	105	6.5.1963	FESTEKONTRAKT
			FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	50	294	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/5407/105
Uthentet 2025-01-28 10:52

Stempelpl. for kr. 3.400.-
Ekspert 6/5-63 av Byskr.

FESTEKONTRAKT

5407

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Ensliges Forenings Borettslag A/L

en del av eiendommen gnr. 50, bnr. 14

Denne har fått gnr. 50, bnr. 294 og 295, Folke Bernadottesvei 5-9 Kringsjå
og er 10.600 m² stor. Målebrev, datert 30.12.59, tinglyst 12.8.60 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet borfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1.3.61. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 13.449.- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 336.220 ~~pr. m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30.6 og 31.1 og første gang 30.6.61.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/5407/105
Uthentet 2025-01-28 10:52

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligbygg

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør adkomsten.

Tillegg til § 9: Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/5407/105
Uthentet 2025-01-28 10:52

gjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis beretttiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forskjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/5407/105
Uthentet 2025-01-28 10:52

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 30. april 1963

Som fester:
Enslige Forsørgeres Borettslag A/L:
Audhild Gelein Tove Eide

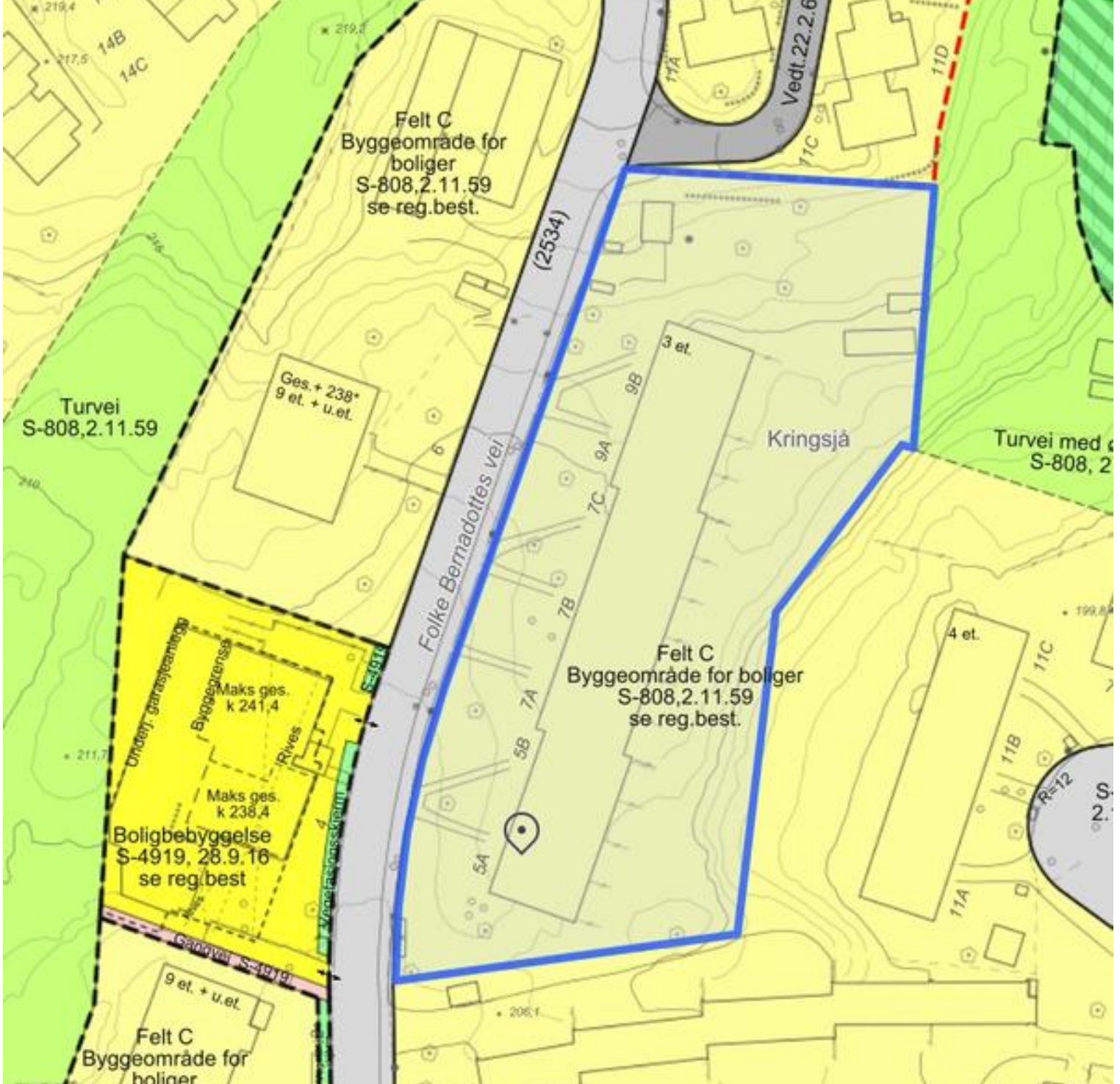
For Oslo kommune:
Borgerrepresentanten

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Sakfører.

RICH. ANDVORD

Byens riktighet bekreftes


Felt C
Byggeområde for
boliger
S-808,2.11.59
se reg.best.
Folke Bernadottes vei
(2534)
Vedt.22.2.6
Turvei
S-808,2.11.59
Ges.+ 238*
9 et. + u.et.
3 et.
Kringsjå
Turvei med
S-808, 2
Felt C
Byggeområde for boliger
S-808,2.11.59
se reg.best.
4 et.
Maks ges.
k 241,4
Maks ges.
k 238,4
Boligbebyggelse
S-4919, 28.9.16
se reg.best
Gangvei S-4919
9 et. + u.et.
Felt C
Byggeområde for
boliger
R=12

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0044/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Folke Bernadottes vei 5A 0862 OSLO

Betegnelse: Gnr 50, bnr 294 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no