



aktiv.

Akerlia 37, 0951 OSLO

**Lækker og stor 1-roms med alkove.
Innglasset balkong. Moderne bad
og kjøkken. Nærhet til tog og
marka!**



Salgsleder / Eiendomsmegler

Ove Kristian Midtskog

Mobil 480 34 444

E-post ove@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 74 000,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 3 583 221,-
Felleskostn.: Kr 4 121,-
Selger: Magnus Næss Håkonsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 48/67 kvm
Tomtstr.: 45952 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 53
Andelsnr.: 76
Oppdragsnr.: 1104240120

Lækker og stor 1-roms med alkove. Innglasset balkong.

Akerlia 37 er en lekker 1-roms andelsleilighet med god planløsning og romslig alkove. Leiligheten ligger i byggets første etasje og har en innglasset balkong fra 2014 med fint utsyn mot fellesarealet. Badet ble rehabilitert av borettslaget i 2006 og kjøkkenet fikk ny innredning i 2014. Entrégulv er fra 2018 og det ble lagt nye laminatgulv i 2020. Borettslaget er populært med kort gange til treningssenter, T-bane og matbutikker.

Stuen er lys og trivelig med god plass for møblement. Kjøkkenet ligger i eget rom og har plass til spisebord. Kjøkkeninnredningen er fra Ikea og alt av hvitevarer er integrert. Badet har fliser, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Alkoven er tilknyttet stuen, det er garderobe i entreen og ytterligere lagringsplass i to disponible boder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Nabolagsprofil	71
Budskjema	168

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Bod.

1. etasje

BRA-i: 48 m² Kjøkken, stue, alkove, bad og entré.

BRA-b: 11 m² Innglasset balkong.

4. etasje

BRA-e: 2 m² Bod.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod. Bodene er merket med nr. 1194.

Felles sykkelbod. Fellesvaskeri i eget bygg. Felles tørkeloft.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod. Bodene er merket med nr. 1194. Bra-b arealet inkluderer veggtykkelsen på yttervegger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

45952 m²

Tomtebeskrivelse

Andel i 45.952 kvm eiet tomt. Borettslagstomten er meget pent stelt med grøntområder mellom og rundt blokkene. Blokken ligger sentralt med kort vei til nærbutikken og alle forretninger og servicetilbud. Områdene er beplantet med hekk og prydbusker. Barnevennlig og hyggelig område. På borettslagets fellesområde er det store grøntområder. På forsiden er det fint beplantet og tilrettelagt med benker for å kunne ta en prat med naboen. Lett tilgjengelig lekeplass og sittegrupper i borettslaget. Et stille, rolig og usjenert område som framstår idyllisk både sommer og vinter.

Beliggenhet

Kalbakken er et område for dem som ønsker å flytte litt utenfor selve bykjernen, men som fortsatt vil bo med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Her bor du i et fredelig, inkluderende og sosialt bomiljø, hvor du kan få unnagjort dagligvarehandelen i en fei, samtidig som marka med fine turmuligheter ikke er langt unna.

Service tilbud:

Fra leiligheten er det kort vei til en rekke butikker og servicetilbud. Nærmeste dagligvareforretninger er Rema 1000, Mint, Joker, meny og Sharifa - alt innen gangavstand. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Linderud senter, Grorud nærsenter, Stovner storsenter og Alna senter. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde, med alt det innebærer av shoppingmuligheter.

Fritid/rekreasjon:

Det er fine turmuligheter i nærområdet med blant annet turveier langs Grorudelva som strekker seg langs naturskjønne områder i Lillomarka, hvor det er skiløyper og lysløyper med flotte turområder sommer som vinter. Like i nærheten finner du den flotte Grorudparken, som starter ved Groruddammen og fortsetter nedover langs Alnaelva. Grorudparken er like stor som Frognerparken og har sildrende vann med lys, nye broer og bålplasser med benker. Prestegårdshagen og hageanlegget som tidligere var gjengrodd og utilgjengelig, er innlemmet i parken. Parken tilbyr rom for idrett, lek, rekreasjon, sosialt samvær og kulturelle aktiviteter for en sammensatt befolkningsgruppe.

Fra boligen har du kort vei til treningssenter/gym/bad som Fresh Fitness og SATS, samt Nordtvet bad, som ligger rett i nærheten. Sportsforeningen Grei har for øvrig kunstgressbane, ballbinge og klubbhus på Rødtvet, rett ved markagrensa. Grei er et fleridrettslag med ca. 900 medlemmer fordelt på fotball (700) og innebandy (200). I tillegg har de en liten, men aktiv turngruppe for seniorer.

På sommerstid er det mulighet for å benytte badevann som Vesletjern, Badedammen og Steinbruvann. På vinteren er det merkede lysløyper og flotte ski- og akemuligheter. Videre er Nordtvet gård er en populær besøksgård i nærområdet og blir besøkt av både barnehager og skoler, og er ellers et fint innslag i nærområdet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler og barnehager:

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet, med kort gange fra eiendommen, og med kort vei til kollektivtransport, er det enkelt for skoleelever på videregående trinn å manøvrere seg til skolen.

Barnehager:

Flaen barnehage (1-6 år) 4 min gange / 0.3 km

Nordtvet barnehage (3-6 år) 8 min gange / 0.7 km

Rasmusbakken barnehage (0-3 år) 9 min gange / 0.7 km

Skoler:

Nordtvet skole (1-7 kl.) 4 min gange / 0.4 km

Rødtvet skole (1-7 kl.) 13 min gange / 1.1 km

Grorud skole (1-7 kl.) 17 min gange / 1.4 km

Groruddalen skole (8-10 kl.) 18 min gange / 1.5 km

Apalløkka skole (8-10 kl.) 20 min gange / 1.7 km

Bjerke videregående skole 5 min med bil / 2.9 km

Stovner videregående skole 6 min med bil / 4.4 km

Se for øvrig hjemmesiden til Oslo kommune - og søk etter barnehager og skoler, for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Med kun få minutters gange er det et rikt utvalg av kollektivtransport. Nærmeste bussholdeplasser er Kalbakkstubben og Flaen, mens Kalbakken er nærmeste t-banestopp (bane nr. 5). Her går det hyppige avganger, og det tar ca. 19 minutter til Jernbanetorget/Oslo sentrum. Fra Trondheimsveien går flybussen til Gardemoen, og det går også buss til Nittedal, Lillestrøm og flere steder nordover. Nyland togstasjon ligger ca. 1,4 km / et kvarters gange fra boligen, og derfra tar det ca. 10 minutter til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Christian Blom Kjerulf

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokk fundamentert med såle til antatt faste masser. Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med teglstein. Saltak tekket med båndteking.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Radon

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Utskiftning av benkbelysning kjøkken, festet løs taklampe på stue. Arbeid utført av: Datek Installasjon as.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, sovealkove, kjøkken, stue og innglasset balkong.

Annet: Disponibel bod i kjeller og på loft. Felles sykkelbod. Fellesvaskeri i eget bygg.

Felles tørkeloft.

Standard

Entré

Leiligheten ligger i byggets første etasje. Innenfor døren gir entreen et meget godt førsteinntrykk. De delikate gulvflisene var nye i 2018 og veggene er malt i en lys, nøytral farge. En skyvedørsgarderobe med speilfront tar seg av bekledningen, og varme i gulvet tørker effektivt opp etter våte klær og sko.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom og har plass til spisebord. Innredningen fra Ikea er fra 2014 og er velutstyrt. Her er alt av hvitevarer integrert, inkludert en flott kaffemaskin. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrineskap, belysning og laminert benkeplate med nedfelt kum. Det er lagt kledelige fliser på vegg mellom over og underskap.

Av hvitevarer er det stekeovn og mikro i god arbeidshøyde, nevnte kaffemaskin, samt induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl/frys og ventilator. Platetopp og vaskemaskin er fra Electrolux. Ovn, kaffemaskin og micro er fra Gorenje. Kjøkkenet fikk nytt laminatgulv i 2020 og veggene er malt i en lys, nøytral farge.

Stue

Stuen har en romslig utforming med god plass for sofagruppe, salongbord og tv-møblement. Den brede vindusflaten fyller rommet med naturlig lys og byr på fint utsyn over fellesarealet. Laminatgulv fra 2020. Tre av veggene er malt i en lys, tiltalende farge, og vegg mot kjøkkenet er grønnmalt med en stilig betong-effekt. Stuen har utgang til innglasset balkong, noe som gir en herlig forlengelse av rommet, sommer som vinter.

Balkong

Leiligheten har en innglasset balkong. Gulvet er dekket med trefliser og glassvinduene kan skyves helt til siden, slik at sol og frisk luft kan nytes fullt ut. Balkongen utvider sommeren, og kan også benyttes som vinterhage. Den gir en fin forlengelse av stuen - og kanskje ekstra lagringsplass.

Bad/wc/vaskerom

Baderommet ble rehabilitert av borettslaget i 2006. Her er det pene fliser på gulv og vegg, varme i gulvet og downlights i himling. Videre er det belysning, speilskap med to fronter og heldekkende servant på skapmøblement. Rommet har gulvmontert toalett, samt et dusjhjørne med fast ramme og skyvedører i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Forøvrig er det fellesvaskeri i eget bygg og felles tørkerom på loftet.

Alkove og garderobe

Leiligheten har en koselig alkove med døråpning mot stuen. Alkoven har plass til både sengeløsning og nattbord, og fikk nytt laminatgulv i 2020. Veggene er malt i samme tiltalende farge som stuen. Det er bred skyvedørgarderobe i entreen og ytterligere oppbevaringsplass i to disponible boder. Kjellerboden og loftsboden er merket nr 1194. I tillegg kommer felles tørkeloft og felles sykkelbod.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor (tidligere Canal Digital) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Borettslaget har inngått kollektiv avtale om levering av komplett Digital PVR HDdekker med programkort samt modem for internett er installert i alle leiligheter. Utstyret er registrert på andelseier som er ansvarlig for at utstyret er i leiligheten til enhver tid og følger leiligheten ved salg. Valg av kanaler gjøres på telenor.no «min side». Feil ved utstyret meldes til Telenor. Avtalen ble forlenget og med uendret pris med Telenor våren 2023.

Parkering

Borettslaget har 200 parkeringsplasser for utleie. Disse er organisert i 4 områder hvor den lengste ventetiden er i området rundt Akerlia. Det var 0 ledige plasser ved årsskiftet, men 21 søkere på venteliste. Ledige parkeringsplasser kunngjøres ikke. Tildeling foretas i henhold til venteliste hvor søknadsdato er avgjørende. Borettslaget eier nå de 20 garasjene som finnes i borettslaget. Tildeling foretas også her i henhold til venteliste hvor søknadsdato er avgjørende. Garasjene er trange og etter hvert som bilene blir større og større er det vedtatt å bytte ut garasjeportene med nye vippeporter i stål. Som følge av denne oppgraderingen har styret vedtatt å øke leien for garasjene. Det er forberedt for etablering av elbillading på 136 p-plasser samt i alle 20 garasjene. Ladeboks kan bestilles av, og all drift, fakturering og vedlikehold av dette utstyret utføres av Elaway AS. Link for informasjon og bestilling finnes på Vibbo Man må ha en p-plass eller garasje for å kunne bestille ladeboks. De som har parkeringsplasser fra nr. 48 til 77+200 og 160 til 193, må ta kontakt med driftskontoret. Disse plassene kan det ikke etableres ladestasjoner på, og man må derfor søke om å få byttet p-plass før man kan bestille.

Forsikringselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6651792

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Det suppleres med gulvvarme i entreen og på badet. Luftbehandling skjer ved naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder på 116 liter er plassert i kjøkkenbenken og det er sikringskap med automatsikringer. Leiligheten er tilknyttet callinganlegg med video.

Info strømforbruk

Strømforbruk for 2023 var 6053,03 kWh og kr 4607,-. Forbruk vil variere.

Energikarakter

F

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 821 648

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 286 593

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fyring, trappevask, kabel-tv/internett, betaling av fellesgjeld, forsikring av bygning, drift av brl., vaktmestertjeneste.

Herav:

Felleskostnader 2.269,-

Oppvarming 654,-

Internett 449,-

Kapitalkostnader lån HUS602 522,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.121,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 121

Andel Fellesgjeld

Kr 74 000

Fellesgjeld pr. dato

05.11.2024

Andel fellesformue

Kr 14 270

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Engsletta Borettslag

Organisasjonsnummer

950271639

Andelsnummer

76

Om borettslaget

Borettslaget består av 454 andelsleiligheter. Engsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950271639, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresser: Akerlia 20-28 33-37 Christoffer Hellums V 6-19, Kalbakkstubben 1-19, Kalbakkvn 1-5, Nedre Kalbakkvei 6-14, Chr.Hellums V 21,23,25,27, Chr.Hellums V 29,31. Gårds- og bruksnummer: 91, 52 53. Første innflytting skjedde i 1955. Tomten, kjøpt i 1986 er på 45.951 m2.

Borettslaget er

et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslagets hjemmeside har adresse: vibbo.no/engsletta. Her distribueres generell informasjon, historikk og aktuelle meldinger fra styret til beboerne.

Borettslaget har 200 parkeringsplasser for utleie. Disse er organisert i 4 områder hvor den lengste ventetiden er i området rundt Akerlia. Det var 0 ledige plasser ved årsskiftet, men 21 søkere på venteliste. Ledige parkeringsplasser kunngjøres ikke. Tildeling foretas i henhold til venteliste hvor søknadsdato er avgjørende. Borettslaget eier nå de 20 garasjene som finnes i borettslaget. Tildeling foretas også her i henhold til venteliste hvor søknadsdato er avgjørende. Garasjene er trange og etter hvert som bilene blir større og større er det vedtatt å bytte ut garasjeportene med nye vippeporter i stål. Som følge av denne oppgraderingen har styret vedtatt å øke leien for garasjene. Det er forberedt for etablering av elbillading på 136 p-plasser samt i alle 20 garasjene. Ladeboks kan bestilles av, og all drift, fakturering og vedlikehold av dette utstyret utføres av Elaway AS. Link for informasjon og bestilling finnes på Vibbo Man må ha en p-plass eller garasje for å kunne bestille ladeboks. De som har parkeringsplasser fra nr. 48 til 77+200 og 160 til 193, må ta kontakt med driftskontoret. Disse plassene kan det ikke etableres ladestasjoner på, og man må derfor søke om å få byttet p-plass før man kan bestille.

Telenor (tidligere Canal Digital) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Se vedlagte innkalling til årsmøte 2024 for borettslagets vedlikeholdshistorikk.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: HUS602-114946528

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 10.553.415,-

Restløpetid: 3 år 1 md.

Terminer per år: 2

Rente: Fast 2,48%

Andel av saldo: 18.014,-

Lånenummer: OBOS01-98208204882

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 32.527.941,-

Restløpetid: 11 år 4 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flyt 5,59%

Andel av saldo: 55.210,-

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger. Andel fellesgjeld kan ikke nedbetales så lenge det er fastrente. Se mer informasjon i årsrapporten i innkalling til generalforsamling.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS.

Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Felleskostnader: Øker med 10% fom. 01.01.2025 fra 3 894,- til 4 121,-.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold tillates etter søknad og med godkjennelse fra Styret på forhånd. Det er utarbeidet eget søknadsskjema for dyrehold. Før søknad om dyrehold sendes Styret, skal søker rette en forespørsel til øvrige andelseiere i oppgangen der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger innen en fastsatt frist som er angitt på forespørselen. Det er ikke tillatt med dyrehold dersom det er beboere som har allergi i oppgangen. Legeattest må fremlegges i slike tilfeller.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 53 i Oslo kommune. Andelsnr. 76 i Engsletta Borettslag med orgnr. 950271639

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/91/53:

12.10.1959 - Dokumentnr: 12340 - Erklæring/avtale
i anl. benyttelse av tilfluktsrom

05.12.1961 - Dokumentnr: 16034 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra gnr 92 bnr 69
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.07.1986 - Dokumentnr: 42951 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2000 - Dokumentnr: 5141 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. nybygg -
8 avfallsboder
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren i
Samferdselsetaten i Oslo

21.10.1957 - Dokumentnr: 12779 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:91 Bnr:2

28.02.1962 - Dokumentnr: 930861 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.92, bnr.69

21.06.1974 - Dokumentnr: 12221 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:91 Bnr:102

22.12.1987 - Dokumentnr: 86022 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:91 Bnr:132

02.05.2016 - Dokumentnr: 387527 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:91 Bnr:46
Bestemmelser om serveringsstedets åpningstider, benyttelse, servering m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Akerlia 37 - Punkthus - Ferdigattest - 1964
Akerlia 37 - Vinduer - Ferdigattest - 1987
Akerlia 37 - Balkonger - Ferdigattest - 1997

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.01.1964.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan "Oslo mot 2030 - smart, trygg og grønn", og området er avsatt til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, nåværende
Grønnstruktur, eksisterende
Grønnstruktur, fremtidig

Området er på støysonkartet plassert i rød sone. Noe støy fra Kalbakkveien og Nedre Kalbakkvei må kunne forventes. Kalbakkveien har en fartsgrense på 30 km/t og 50 km/t, mens Nedre Kalbakkvei har fartsgrense på 50 km/t.

Nærliggende områder er avsatt til friområde/park, samt bolig med tilhørende anlegg i sør, kombinert bebyggelse og anleggsformål, gangveg/gangareal, torg, annen veggrunn/grøntareal og offentlig gang-/sykkelvei.

Byggesaker:

Eiendommen er berørt av følgende byggesaker;
Kalbakkveien 1-3 - etablering av avfallsbrønner (tillatelse til tiltak: 09.11.2017).
Kalbakkveien 1A-B - dispensasjon fra krav om avstand til vei - etablering av avfallsbrønner - Engsletta borettslag.

Område i sør som er avsatt til friområde/park har for tiden en pågående byggesak; "Rammetillatelse - Kalbakken kunstgress", der det er gitt dispensasjon fra regulert arealformål "friområde/park" i regulerings-/bebyggelsesplan 451/53. Tiltaket innebærer oppføring av servicebygg i én etasje med garderobes, kiosk og offentlig WC'er tilknyttet Kalbakken kunstgress (tomtens areal er 23 138 kvm / tiltakets bruksareal er 470 kvm / tiltakets bebygde areal er 642 kvm).

Servicebygget som er omsøkt, har tilstrekkelig avstand til de nærmeste husene på naboeiendommene samt har et moderat fotavtrykk som er sammenlignbar opp mot den eksisterende bebyggelsen. Bygget vil også ha en lavere høyde enn de fleste nærliggende byggene.

Utbygging i Kalbakkstubben 14 (Joker-butikken):

Styret i borettslaget har mottatt varsel om at det vil bli påbegynt riving og oppsetting av nybygg på nevnte tomt. Frist for oppstart er 3 år fra mottatt varsel (2024).

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig.

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

74 000 (Andel av fellesgjeld)

3 574 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 583 221 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 590 421 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 593 221 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1% av salgssum. I tillegg kommer kr 44 000,- og utlegg kr 13 800,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato

16.12.2024





Akerlia 37

1.Etasje



Les mer om
arealberegningen

BO 3D







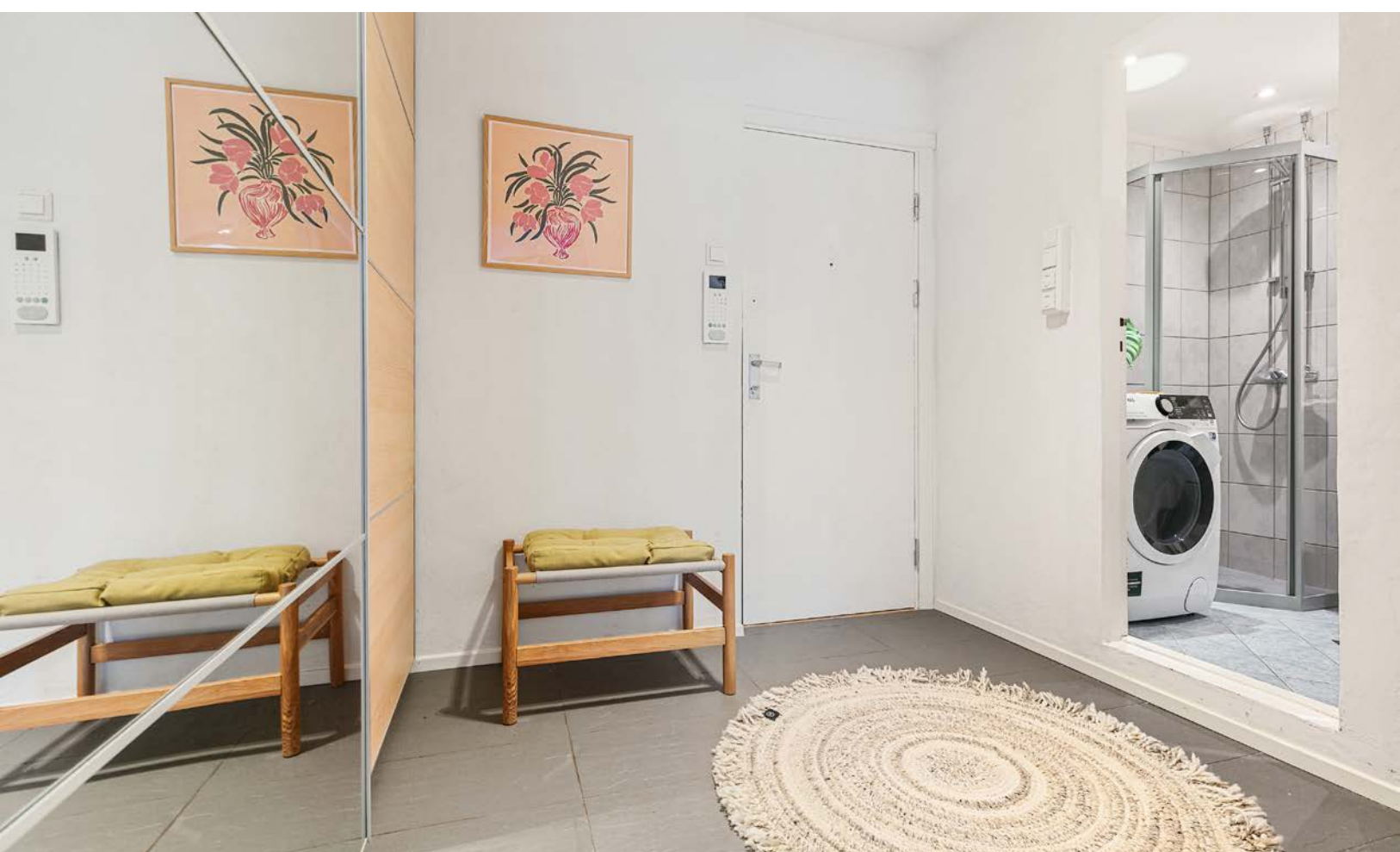




















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Akerlia 37, 0951 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 91, bnr. 53

Andelsnummer 76

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 06.12.2024

Oppdragsnr.: 18554-1678

Referansenummer: GY5481

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk fundamentert med såle til antatt faste masser. Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med teglstein. Saltak teknet med båndteking

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

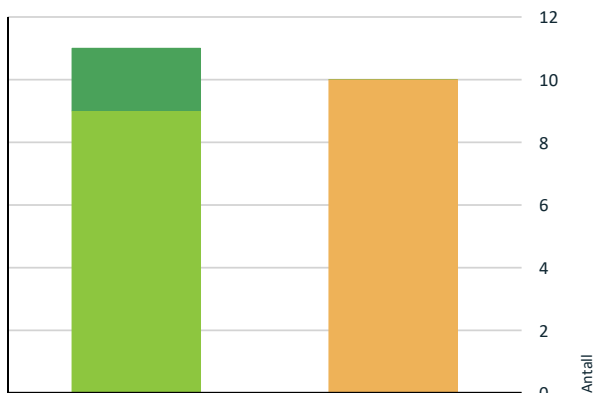
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

-  **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



Malte vinduer i treramme

TG 1 Dører

Bygningen har malt inngangsdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.



Malt balkongdør i treramme



Eldre finert inngangsdør



Brann- og lydklassifisert

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest-vendt innglasset balkong i betongkonstruksjon. Tretremmer på gulv og utelys.



Oversiktsbilde



Utelys på balkongen



Sluk/ avrenning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med laminatgulv. Flislagt entre og bad.

Vegger med malte overflater. Flislagte vegger i bad.

Himlinger med malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport



Malte glatte innerdører

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alle badene ble pusset opp i perioden 2004-2007. Dette badet ble tatt i 2005.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På større deler av baderommet er påvist misfarging av nederste veggflisrad. Det indikerer en del høyere fuktsøkverdier der enn på raden over. Eksakt årsak er ikke kjent, men ofte er årsak produksjonsfeil på flis. Mao at de suger opp mer fukt fra flisens bakside enn flisene skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstant fuktige fliser gir merbelastning på veggmembranen. Tiltak bør påregnes (montering av dusjkabinett kan være en god løsning)

Tilstandsrapport



Nederste veggflisrad har skjolder



Indikerer fukt på disse flisene.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Det bør lages åpninger i bunnbeslag på dusjvegger slik at hovedsluket som er plassert i dusjsonen også hjelper til med avrenning om det skulle oppstå lekkasje.

Det er ikke tilfredstillende fall i dusjsonen, liten ansamling av vann indikerer motfall.

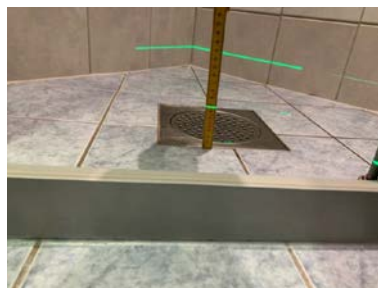
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør lages åpning i bunnbeslag for dusjvegger slik at vann kan renne fritt til hovedsluk. Fallforhold bør det vurderes tiltak på.



Godt fall fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk



Det bør lages åpning i dusjvegg profil



Vannansamling indikerer motfall i deler av gulv i dusjsonen

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastsluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2006



Antydning til svelling. Bør utføres lokal utbedring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner (murvegger). Ingen fuktindikasjon på tilgjengelige områder.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Ikea kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, mikro, kaffemaskin og kjøl/ frys. Opplegg for oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Takhøye overskap.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør i plast. Hovedstoppekran i luke i himling.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det burde vært montert rørskap i himlingen. Ved lekkasje vil det renne vann ut i himling og vil forårsake skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes om det lar seg gjøre å tilslutte rør til et rørskap med kontrollert avløp.



Hovedstoppekran og rør tilgjengelig fra luke i himling

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Mangler i stuen. Bør etableres.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



Radiatoranlegg fra byggeår

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger på el. arbeider jeg har utført. På el arbeider utført før min eiertid vet jeg ikke.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger noe dokumentasjon.



Sikringsskap



Kursoversikt

TGO Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Tilstandsrapport

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



Slukkeapparat, bør skiftes



Røykvarsler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

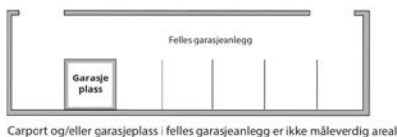
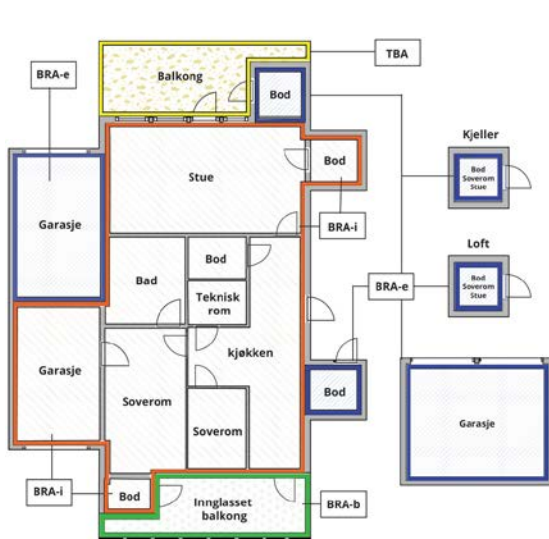
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	48		11	59	
Kjeller		6		6	
Loft		2		2	
SUM	48	8	11		
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken , Stue , Alkove , Bad , Entré		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod. Bodene er merket med nr. 1194.

Bra-b arealet inkluderer veggtykkelsen på yttervegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Montert ledlys og oppvaskmaskin i kjøkken.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Magnus Næss Håkonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	91	53		0	39658 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Akerlia 37

Hjemmelshaver

Engsletta Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1194/ENGSLETTA BORETTSLAG	950271639	1194	Obos	Håkonsen Magnus Næss

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
76	3 900	14 270 31.12.2023	74 000 05.11.2024

Kommentar

Opplysninger innhenter fra brev fra forretningsfører tilsendt av megler pr. mail.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med bl.a plen og prydbusker.

Forsikring

Selskap Tryg Forsikring	Avtalenr 6651792	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringselskap m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GY5481>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104240120	
Selger 1 navn	
Magnus Næss Håkonsen	
Gateadresse	
Akerlia 37	
Poststed	Postnr
OSLO	0951
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg/Utdanningsforbundet
Polise/avtalnr.	8547414

Document reference: 1104240120

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: MNH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utskiftning av benkbelysning kjøkken, festet løs taklampe på stue.

Arbeid utført av

Datek Installasjon as

Filer

[1Sluttkontr._Samsvarserkl._forenklet_\(Utskiftning_av_benkbelysning_kjokken,_feste_loes_taklampe_pa_stue.\).pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104240120

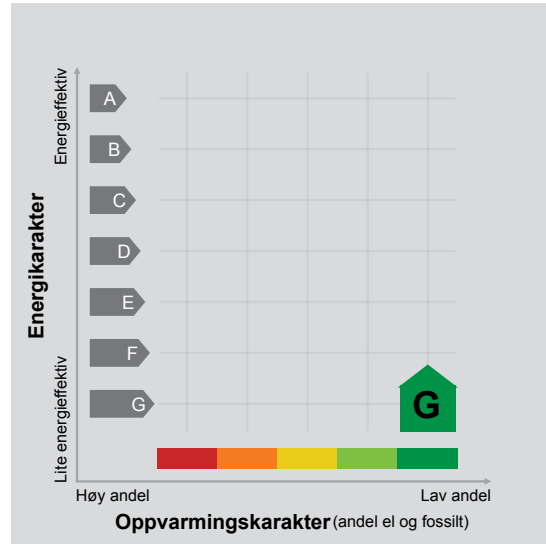
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Håkonsen	4cb5c2e5fa09a09b0d6da5 0d3eea166bf8962d22	19.11.2024 12:33:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1104240120

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Akerlia 37
Postnummer	0951
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80229216
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2024-52118
Dato	19.11.2024



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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**

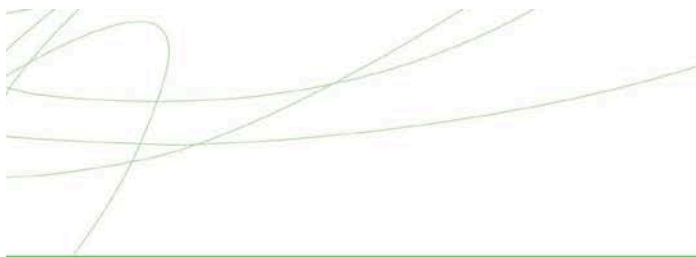
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

- **Slå el.apparater helt av**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

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/>.



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>)

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.

Plikten 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.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Akerlia 37

Nabolaget Nordtvet gård/Kalbakken midtre - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre



Offentlig transport

Kalbakkstubben	6 min	0.5 km
Linje 25, 68, 126		
Nyland stasjon	13 min	1 km
Linje L1		
Rødtvet	14 min	1 km
Linje 4, 5		
Oslo S	19 min	10 km
Totalt 24 ulike linjer		
Oslo Gardermoen	34 min	

Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.)	10 min	0.7 km
424 elever, 26 klasser		
Veitvet skole (1-10 kl.)	18 min	1.4 km
644 elever, 35 klasser		
Rødtvet skole (1-7 kl.)	20 min	1.5 km
469 elever, 34 klasser		
Groruddalen skole (8-10 kl.)	20 min	1.5 km
304 elever, 17 klasser		
Apalløkka skole (8-10 kl.)	8 min	2.3 km
442 elever, 30 klasser		
Bjerke videregående skole	7 min	3.4 km
464 elever		
Kuben videregående skole	9 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

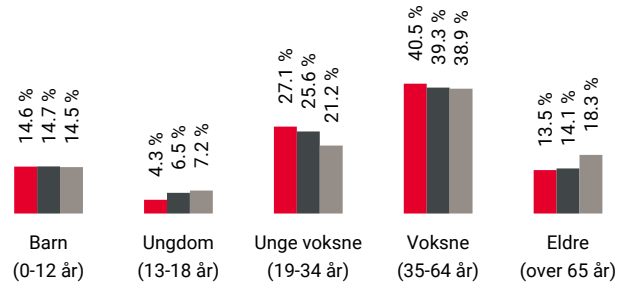
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordtvet gård/Kalbakken m...	1 125	628
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordtvet barnehage (3-5 år)	4 min
54 barn	
0.3 km	
Nordtvet Gård barnehage (1-5 år)	5 min
74 barn	
0.4 km	
Utforskeren barnehage Hus A (1-5 år)	10 min
45 barn	
0.7 km	

Dagligvare

Joker Kalbakken	7 min
Søndagsåpent	
0.6 km	
Rema 1000 Kalbakken	10 min
Post i butikk, PostNord	
0.7 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oslo Nord og Lørenskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Sport

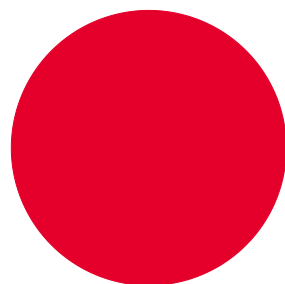
Kalbakken kunstgressbane 5 min
Fotball 0.4 km

Kalbakkenfeltet 5 min
Fotball 0.4 km

InterPadel Oslo 7 min

Fresh Fitness Kalbakken 10 min

Boligmasse



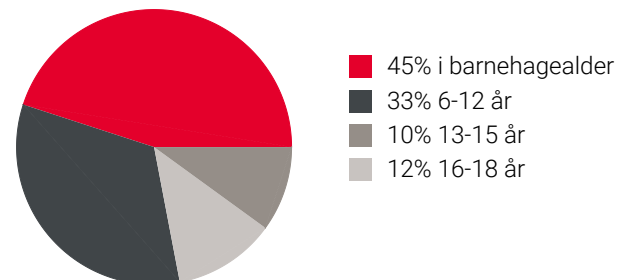
■ 100% blokk

Varer/Tjenester

Veitvet Senteret 24 min

Boots apotek Kalbakken 10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



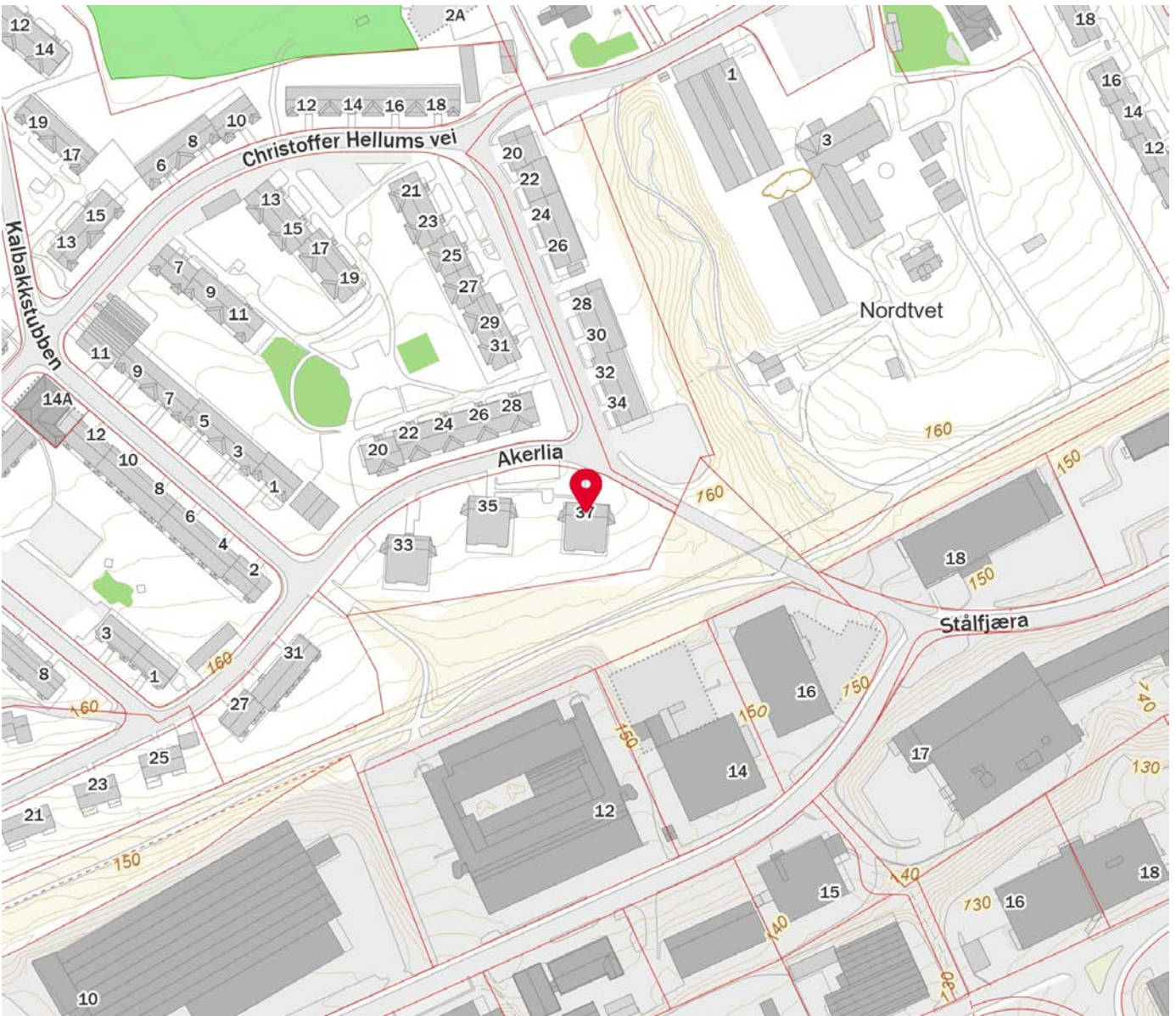
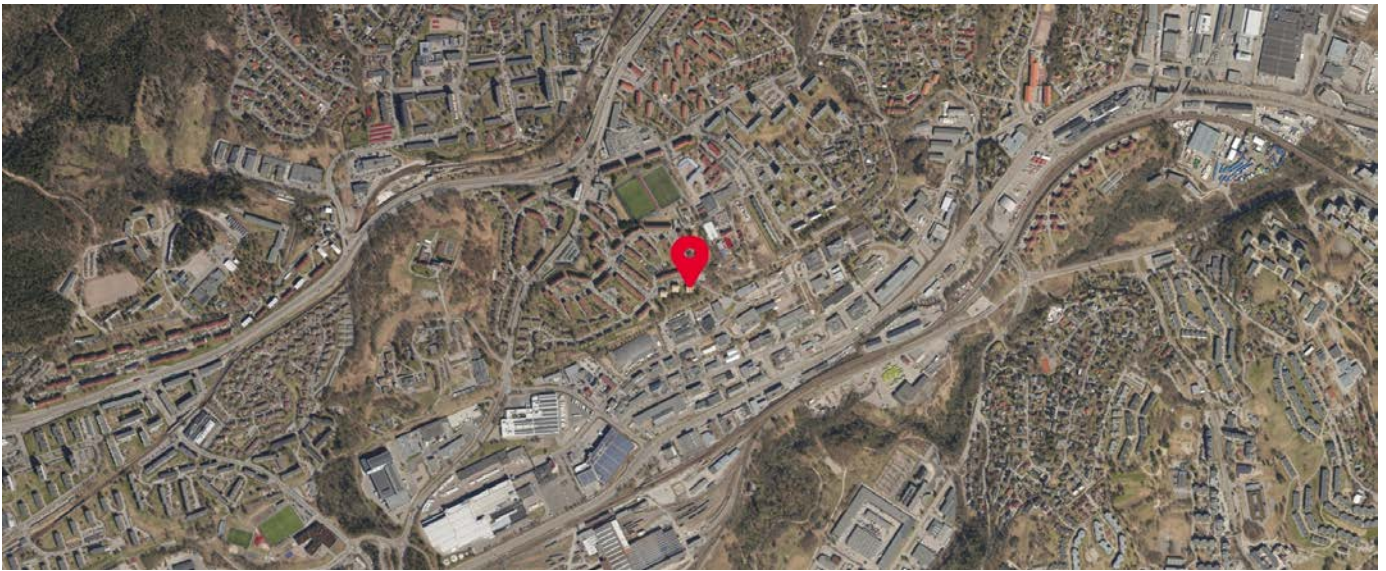
0% 55%

■ Nordtvet gård/Kalbakken midtre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oslo Nord og Lørenskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oslo Nord og Lørenskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

8170874

152/1194

20.11.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.11.2024.

Boligselskap: 152 Engsletta Borettslag
Organisasjonsnr: 950.271.639
Andelseier: Magnus Næss Håkonsen
Leieobjektnr: 1194
Adresse: Akerlia 37, 0951 OSLO
Andelsnummer: 76
Borettsinnskudd: kr 3.900,—
Hjemmeside: <http://www.engsletta.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6651792.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret: Kontakt daglig leder på kontor@engsletta.no.
- Dyrehold: Se husordensreglene.
- Felleskostnader: Øker med 10% fom. 01.01.2025.
- Fellesvaskeri: Ja.
- Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling.
- Energileverandør: Entelios.
- Energiavregning: Nei.
- IN-ordning: Ja, men kan ikke nedbetales så lenge det er fastrente. Se mer informasjon i årsrapporten i innkalling til generalforsamling.
- Eiendomsskatt: Nei.
- TV- og Internett: Telenor Norge AS. Kontakt Telenor på telenor.no for spørsmål.
- Drift- og vedlikehold: Kontakt styret for eventuelle spørsmål.
- Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos styret.
- Vaktmester: Kontakt vaktmester på e-post: vaktmester@engsletta.no
- Garasje/Parkering: Ja. 200 parkeringsplasser til utleie fordelt på 454 andeler. Det er venteliste. Se borettslagets hjemmeside for mer info: www.engsletta.no.
- Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av daglig leder. Sendes kontor@engsletta.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS602-114946528	A	10.553.415,-	3 år 1 md.	2		Fast	2,48%
* OBOS01-98208204882	A	32.527.941,-	11 år 4 md.	12		Flyt	5,59%

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:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.894,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	2.269,-
Oppvarming	654,-
Internett	449,-
Kapitalkostnader lån HUS602	522,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.121,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	155,-	3.776,-	14.270,-	83.139,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HUS602-114946528	18.014,-	522,-
* OBOS01-98208204882	55.210,-	555,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 74.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 05.11.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarse tlf.22 98 14 58 ev. pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no.

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:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Driftskontoret Engsletta Borettslag Kalbakkstubben 11, 951 OSLO, e-post: kontor@engsletta.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.

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- o Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- o Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Husordensregler for Engsletta borettslag

Siste endring vedtatt på ordinær generalforsamling
17. april 2024

§1 Innledning

Engsletta borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på andelseiers forpliktelser overfor borettslaget og kan føre til oppsigelse. Som vesentlig brudd regnes blant annet adferd som fører til vesentlig ulempe eller sjananse for andre.

Informasjon fra styret eller den styret bemyndiger, har samme gyldighet som husordensreglene.

§2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 alle dager. Vaskemaskin og tørketrommel kan bare brukes i tidsrommet 06.00-23.00. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 08.00, dog bare mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 på lørdager. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter. Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy skal naboene varsles på forhånd, gjerne ved oppslag i oppgangen.

WC og avløp må ikke benyttes slik at forstoppelse oppstår eller felles avløpsnett skades.

Det må ikke forekomme lufting gjennom entredør mot oppgang. Andelseier er forpliktet til å sørge for at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet slik at frostskafer ikke

oppstår. Det er ikke tillatt å montere mekanisk avtrekksvifte koblet til leilighetens ventilåpninger verken til kanal eller friluft.

Automatisk lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med varmtvannsbereder og øvrige vanntilkoblinger i rom uten sluk. Alle andelseiere har plikt til å sjekke at dette utstyret fungerer til enhver tid og at dette ikke frakobles.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av leilighetens vinduer, både innvendig og funksjonsmessig. Andelseier er ansvarlig for internkontroll i egen leilighet, egnet skjema følger årsmelding. Likeledes at brukerveiledning for bad og innglassing på balkong følges.

Eier av leiligheter som er under oppussing pålegges å sørge for at stoppekran for vanntilførsel til leiligheten er stengt når det ikke befinner seg personer i leiligheten.

§3 Bruk av balkong

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkong så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller luften tøy utover balkongkanten.

Ved balkongrengjøring må man påse at det ikke oppstår vannsøl til nabo(ene) under. Blomsterkasser skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill, men ikke kullgrill. Som solavskjerming kan kun persienner eller rullegardiner i en lys, nøytral farge benyttes. Gulvbelegg danner membran og må ikke perforeres. Innvendig vedlikehold av balkongen besørgeres og bekostes av andelseier, dog må det ikke benyttes materialer som bidrar til at vekten av balkongen økes vesentlig (f.eks. fliser). Oppbevaring av farlig gods (f.eks. bensin eller andre brennbare midler) er ikke tillatt. Balkongene skal ikke benyttes til oppbevaring av søppel. Ved maling av balkonger skal fargekoder innhentes fra borettslaget på forhånd (ligger på nettsiden)

§4 Fellesrom, boder og oppgang

Utgangsdører, dører til kjeller og loft skal holdes låst. Lyset i fellesrom skal bare være på når det er behov for det. Det er ikke tillatt å røyke i oppgang eller fellesrom.

Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i fellesrom, uteboder eller oppgang. Barnevogner og sykler i daglig bruk plasseres inne i kjeller, ikke i oppgang. Rullatorer kan plasseres i oppgang så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Alt annet skal oppbevares i egen leilighet/bod.

I uteboder skal det kun oppbevares ting som er i daglig/jevnlige bruk, i prioritert rekkefølge: 1. Rullatorer eller tilsvarende hjelpemidler, 2. Barnevogner, 3. barnesykler eller sykler med spesialtillatelse fra styret/driftskontoret.

Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Oppbevaring av motorkjøretøy, flyktige og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner er ikke tillatt pga brannfaren. Hold vinduer og luker lukket og låst i dårlig vær og sterk vind.

Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde postkassens låsanordning. Det må bare benyttes enhetlige, graverte skilter som monteres i skiltlommen.

§5 Fellesområder

Borettslagets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på borettslagets eiendom. Det er fastsatt rutiner som skal hindre skadedyr å etablere seg på eiendommen. Som et ledd i dette er det ikke tillatt å legge ut mat til dyr, verken på bakken, vindusbrettene eller på balkongen. Mat som oppbevares i boder må plasseres i tett beholder og ikke være tilgjengelig for skadedyr. Send ikke mat med barna ut.

§6 Kjøring og parkering

Parkering på stikkveier og utenfor oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt, kun kort stans i forbindelse med av- og pålessing. Reparasjon av motorkjøretøy er ikke tillatt på stikkveiene. Tomgangskjøring må ikke forekomme.

Nummererte parkeringsplasser kan leies av beboerne. Garasje eies individuelt, men ved eierskifte foretas tildeling av styret. Søknad rettes til styret på eget skjema. Regler for tildeling av garasjer, parkeringsplasser, depositum og årlig leie fastsettes av styret.

§7 Søppel

Det er innført kildesortering i borettslaget og rutiner fastsatt av kommunen skal følges. Søppelposene knyttes to ganger før de deponeres i riktig fraksjon i søppelstasjonene. Søppel må ikke settes utenfor entredør eller søppelstasjon, ei heller kastes i papirkurvene. Søppelstasjonen benyttes til husholdningsavfall, små mengder papir og glass/metall. Papp og større mengder papir/emballasje kastes i utplasserte containere. Spesialavfall slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal behandles som spesialavfall og deponeres på miljøstasjon.

Rivningsmaterialer, emballasje samt møbler og husgeråd må ikke oppbevares i fellesrom eller utomhus. Kan kastes på Renovasjonsetatens gjenvinningsstasjoner.

§8 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr (hund/utekatt) etter registrering. Før dyreholdet tar til skal signert dyreholdserklæring som lastes ned fra Vibbo, leveres/sendes til driftskontoret.

Dyreholdserklæringen er et tillegg til borettslagets husordensregler og eventuelle brudd på denne er å anse som mislighold. Det understrekes at dyreeier må være innforstått med at dersom dyreholdet medfører sjenanse for naboer, kan styret kreve at dyreholdet opphører.

Dyreholdserklæringen lyder som følger:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold, og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder og utekatter skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dyret skal holdes unna lekeplasser og sandkasser.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig, og er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
4. Om styret mottar skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt og bråk, eller på annen måte er til ulempe, kan styret kreve dyret fjernet. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

§9 Kabel-TV anlegg

Feil ved antenneanlegget meldes signalleverandøren (se informasjonstavle i oppgangen). Feil ved eget utstyr dekkes ikke av serviceavtalen.

Alle leiligheter har fått utlevert digital dekode og modem for internett. Utstyret tilhører signalleverandøren og må ikke fjernes fra leiligheten.

§10 Porttelefonanlegg

Feil ved anlegget meldes driftskontoret eller vaktmester. Borettslaget er ansvarlig for å rette feil ved fellesanlegget, dvs. utvendig tablå og felles ledninger. Feil på telefon og tilkopling inne i leiligheten bekostes av andelseier.

§11 Brannutstyr

Alle leiligheter skal være utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver.
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med ef fektivitetsklasse på minimum 21A
- Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.

Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

Røykvarsler testes årlig innen 31.01, andelseier er ansvarlig for at røykvarsler er i orden. Røykvarsler som er mottatt fra borettslaget, og som ikke fungerer kan byttes på driftskontoret innenfor garantiperioden som er på 10 år fra installasjonstidspunktet i 2016.

Hjemmets branninstruks er satt opp i alle etasjer, branninstruks for oppgangen hvor rømningsveier er oppført finnes på informasjonstavlen i oppgangen.

§12 Vaskeri og tørkeplasser

Borettslaget er medeier i Kalbakken Vaskeri i Kalbakkstubben 11 som kan benyttes av andelseiers husstand. Vaskekort utstedes ved henvendelse til driftskontoret.

Tøy som henges på tørkeloftene må være drypptørt av hensyn til gulvene. Nøkkel til tørkeloft kvitteres ut på driftskontoret.

§13 Styret/ansatte

Saker som andelseier ønskes behandlet må sendes styret skriftlig.

Driftsleder og vaktmestere skal følge sin instruks og påse at husordensregler/vedtekter blir overholdt.

§14 Endring av husordensreglene

Husordensreglene endres av borettslagets generalforsamling med alminnelig flertall. Forslag til endringer skal sendes styret innen den frist som fremgår av vedtektene.

Vedtekter

for Engsletta borettslag org nr 950 271 639

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 28.04.2008.
Endret på ordinær generalforsamling den 24.04.2013, 22.04.2015,
25.04.2018, på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020, sist endret
på ordinær generalforsamling 27. april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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 som er andelseiere i boligbyggelaget 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 som er andelseiere i boligbyggelaget, 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) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) 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) Neker 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til 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 og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) 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. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 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 3-3(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. Bli forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider 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.

3-4 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 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. Boret 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 skriftlige 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 andelseieren 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. Andelseier 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én 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.

(3) Leilighetens ventilasjonsåpninger til felles luftekanal må ikke blokkeres eller tilkoples faste kanaler/mekanisk utstyr.

(4) Større bygningsmessige inngrep i innvendige vegger, herunder fjerning av hele eller del av innvendig vegg, bærende eller ikkebærende, skal ikke igangsettes uten styrets 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 ruter, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, innvendige flater, entredør, låser, ringeanlegg frem til fellesføring og radiatorer med termostatventiler samt innglassing på balkong. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon 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, innvendige dører med karmen, ruter, entredør, låser, ringeanlegg frem til fellesføring og radiatorer med termostatventiler.

(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 veranda, balkong 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 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. Vedlikeholdspikten 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 utskifting av isolerglass, og hovedinngangsdør til oppgangen og reparasjon eller utskifting 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 pantessikkerhet

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 én 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

(1) 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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 to til tre andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 2 år, for de andre faste medlemmene er funksjonstiden også to år, dog slik at styreleder og styrets nestleder er på valg hvert annet år. Varamedlemmer velges for 1 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.

(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 i borettslaget
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/nestleder 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.

(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 boligbyggelaget.

(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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 152

Engsletta Borettslag

Velkommen til årsmøte i Engsletta 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. april kl. 12:00 og lukker 24. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/152>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Beboermøte

Velkommen til digital generalforsamling, fra onsdag 17. april kl. 12.00 til onsdag 24. april 2024 kl. 12.00.

I forbindelse med den digitale generalforsamlingen, vil det avholdes et beboermøte mandag 22. april kl. 17:30 i Grorud Samfunnshus.

Andelseiere som ønsker å stemme analogt, må levere disse stemmesedlene til styrets postkasse (Driftskontoret, adr. Kalbakkstubben 11) innen tidsrommet 17.april kl. 12:00 til 24. april kl. 12:00. Stemmesedler som mottas etter 24. april etter kl. 12:00, vil forkastes.

Vi håper vi ser dere på beboermøtet mandag 22.april. Vel møtt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag fra Styret til endring i husordensreglene
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

9. Valg av valgkomité

10. Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie

11. Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

Med vennlig hilsen,

Styret i Engsletta 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.

Forslag til vedtak

Helge Jørgenstuen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Helge Jørgenstuen foreslås som protokollfører. Som protokollvitner foreslås Toril Gulbrandsen og Tor Gunnar Dalen.

Sak 3

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 4

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. 0152 Årsregnskap 2023 med revisjonsberetning.pdf
- 2. 0152 Informasjonsskriv til andelseiere.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr. 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000.

Sak 6

Forslag fra Styret til endring i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre slik at dyrehold er tillatt, men at det skal registreres på forhånd.

Å anskaffe dyr i familien er en langvarig forpliktelse. Det er viktig at den som anskaffer dyr er kjent med hva som forventes av dyreeier i borettslaget før dyreholdet tar til. Like viktig er det at dyreeier er innforstått med at dersom det skulle vise seg at dyreholdet er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, så kan det medføre at dyreholdet må opphøre.

For å kunne følge opp alle parter på en god måte, må styret ha oversikt over dyreholdet i borettslaget. Styret mener at det er til beste for både naboer, eier og til dyrets beste å beholde dyreholdserklæringen som er en del av nåværende søknad og foreslår å videreføre denne.

Styret foreslår følgende i §8, Dyrehold i Husordensreglene:

Forslag til ny tekst:

§8 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr (hund/utekatt) etter registrering. Før dyreholdet tar til skal signert dyreholdserklæring som lastes ned fra Vibbo, leveres/sendes til driftskontoret.

Dyreholdserklæringen er et tillegg til borettslagets husordensregler og eventuelle brudd på denne er å anse som mislighold. Det understrekes at dyreeier må være innforstått med at dersom dyreholdet medfører sjenanse for naboer, kan styret kreve at dyreholdet opphører.

Dyreholdserklæringen lyder som følger:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold, og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder og utekatter skal føres i baånd innenfor borettslagets område. Dyret skal holdes unna lekeplasser og sandkasser.

2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig, og er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

4. Om styret mottar skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt og brak, eller på annen måte er til ulempe, kan styret kreve dyret fjernet. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler den nye teksten i §8, Dyrehold

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helge Jørgenstuen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Halvorsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Nøddelund Morstad
- Saleh Fahimpor

- Susanne Lillestøl Johnsen

Vedlegg

1. Engsletta borettslag. Valgkomiteen innstilling 2024.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Helge Jørgenstuen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thomas Johnsen
-

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Berit Søberg
 - Ellen Kroge
 - Lars Hjelmeseth
-

Sak 10

Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie

Roller og kandidater

Valg av 3 representant Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Helge Jørgenstuen
- Rune Halvorsen

- Thomas Johnsen
-

Sak 11

Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

Roller og kandidater

Valg av 3 representant Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Helge Jørgenstuen
 - Rune Halvorsen
 - Thomas Johnsen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Jørgenstuen	Christoffer Hellums Vei 23
Nestleder	Thomas Johnsen	Christoffer Hellums Vei 9
Styremedlem	Nanna Øyen	Christoffer Hellums Vei 29
Styremedlem	Rune Halvorsen	Kalbakkstubben 13
Varamedlem	Saleh Fahimpor	Kalbakkveien 5 B
Varamedlem	Henrikke Kvaal Sjøvold	Christoffer Hellums Vei 7
Varamedlem	Astrid S Schjetne Valheim	Skolegata 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Helge Jørgenstuen		Christoffer Hellums Vei 23
Varadelegert		
Thomas Johnsen		Christoffer Hellums Vei 9

Valgkomiteen

Lars Hjelmeseth	Akerlia 20
Ellen Kroge	Christoffer Hellums Vei 14
Berit H Sjøberg	Akerlia 33

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.

KALBAKKEN VASKERI SAMEIE

Helge Jørgenstuen	Christoffer Hellums Vei 23
Rune Halvorsen	Kalbakkstubben 13
Thomas Johnsen	Christoffer Hellums Vei 9

KALBAKKEN FYRHUS SAMEIE

Helge Jørgenstuen	Christoffer Hellums Vei 23
Rune Halvorsen	Kalbakkstubben 13
Thomas Johnsen	Christoffer Hellums Vei 9

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

Det har vært avholdt 11 styremøter samt et 1 budsjettseminar/styremøte i 2023. I tilknytning til styremøtene har det i de fleste tilfellene vært avholdt internmøte hvor våre ansatte deltar og kommer med forslag til aktuelle saker som de ønsker at Styret skal behandle. Internmøtene nyttes også til å gi våre ansatte informasjon om styrets arbeid og den økonomiske situasjonen i borettslaget.

Mange saker er behandlet, viser til enkeltsaker som er beskrevet i beretningen.

Samarbeidet med våre naboer i Akerli og Nordtvedtbekken borettslag har fungert utmerket også i 2023.

2023 har vært et normalt driftsår, men tidvis kraftig utvær har medført vanninntrenging i kjellere og skader på tak som følge av sterk vind. Våre vaktmestre har mange ganger måttet jobbe ekstra for å rydde snø og/eller sørge fra at eiendommen vår ikke får skader som følge av uvær.

Det er også stor økning på andre kostander for borettslaget vårt. Bl. a varslet Oslo kommune en økning av kommunale avgifter på over 20 % fra årsskifte 2023/2024.

Dette medførte at felleskostnadene måtte økes med 9 % fra 1. januar 2024.

Fyringskostnadene økes ikke. Engsletta borettslag mottok ca. 600 000 krone som vår andel av driftsoverskuddet i Kalbakken Fyrhus for årene 2020-2022. Disse pengene overføres til driftsbudsjettet i Engsletta borettslag og medfører at det er tilstrekkelig med 9% økning i felleskostnadene. Disse 600 000 kronene er penger som beboerne har innbetalt for mye i 2023 og går på denne måten tilbake til den enkelte beboer.

2 arbeidsgrupper har vært i arbeid i 2023. 1 gruppe har jobbet med å få innlemmet de 20 garasjene som står på borettslagets grunn inn i borettslaget. Dette arbeidet er slutført, og garasjene tilhører nå borettslaget.

1 arbeidsgruppe ble nedsatt etter vedtak i Generalforsamlingen våren 2022 og de skulle se på mulighetene for å få etablert parkeringshus for sykler i Engsletta. Arbeidsgruppen sendte tidlig i 2023 ut en spørreundersøkelse til andelseierne for å lodde interessen for dette. Det var få tilbakemeldinger fra andelseierne og styret bestemte derfor at vi ikke skulle gå videre med planene for etablering av parkeringshus for sykler i Engsletta borettslag foreløpig.

Styreleder har representert Engsletta borettslag på OBOS sin generalforsamling og på lederkonferanse i OBOS. Dette er nyttige arenaer å være med på for å forsøke å påvirke OBOS i den retningen vi ønsker. Styret har også deltatt i den årlige høstkonferansen som er et forum for å utveksle informasjon mellom OBOS sentralt og de enkelte boligselskapene.

Vi håper at dere deltar på den digitale generalforsamlingen i Engsletta borettslag og som pågår i perioden 17.- 24. april. **Vi håper også at så mange som mulig av dere møter opp på beboermøte som avholdes på Grorud samfunnshus mandag 22. april kl. 17.30.** Her kan dere treffe oss i Styret, borettslagets ansatte og representanter fra OBOS. Det vil også være mulig å få litt bistand til å delta i den digitale generalforsamlingen.

Håper vi ser dere på beboermøtet 22. april.

Helge

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 budsjettet og skyldes i hovedsak reduserte kostnader til drift- og vedlikehold, og lavere kostnader til energi og fyring.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Engsletta Borettslag.

Lån

Engsletta Borettslag har to lån. Ett annuitetslån i Husbanken, med fastrenteavtale frem til 01.03.2025, med pålydende rentesats per 08.03.2024, på 2,48%.

Den andre lånet er i OBOS Banken med pålydende flytende rente 5,68%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5% 01.01.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

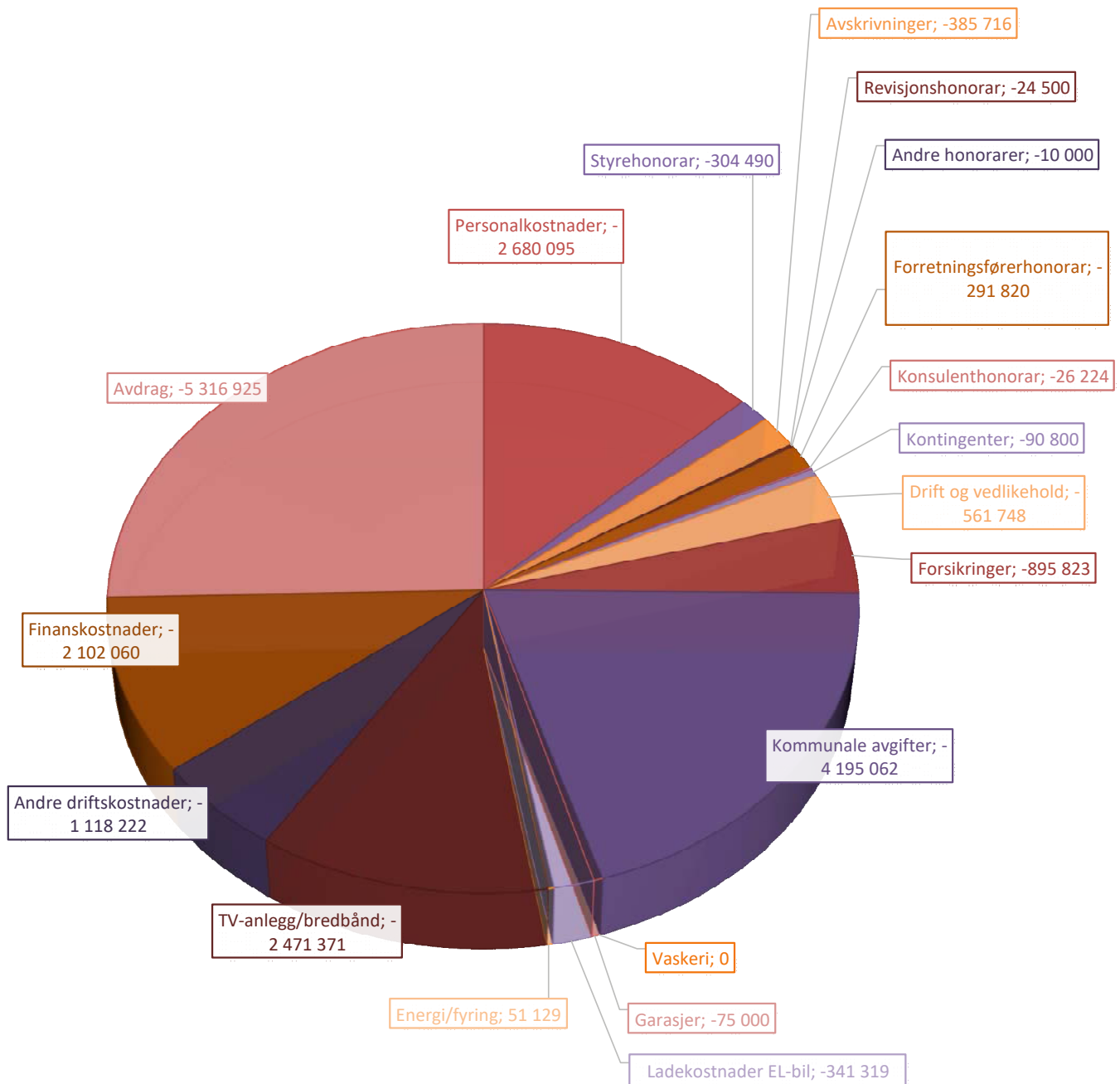
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIENE KALBAKKEN FYRHUS OG KALBAKKEN VASKERI SAMEIET

Borettslaget er medeier i sameiene Kalbakken Fyrhus Sameie og Kalbakken Vaskeri Sameie. Selskapenes årsrapporter finnes på hjemmesiden (www.Engsletta.no) og kan også utleveres ved henvendelse til driftskontoret.



Figur 1.0: Kakediagram. Avdragene, som illustreres i kakediagrammet, viser hvor mye som er blitt nedbetalt på lånet i OBOS Banken i løpet av 2023. Avdragene bokføres ikke i resultatregnskapet, men i de disponible midlene - som baseres på deler av balansen (omløpsmidler og den kortsiktige gjelden). Når årsresultatet er ført til egenkapitalen i de disponible midlene, og øvrige avskrivninger mv., samt fradrag for avdrag er trukket ifra, sitter man igjen med et totalt overskudd i de disponible midlene, pålydende kr. 7 436 875 per 31.12.2023. Drift- og vedlikeholdskostnaden for 2023 er lavere enn først budsjettert, og skyldes at deler av vedlikeholdsarbeidet som var planlagt i 2023, derav kostnaden, flyttes til 2024 - som en følge av dette er resultatet for 2023 høyere enn først budsjettert.



Til generalforsamlingen i Engsletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Engsletta Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0192 Årsregnskap 2023 med revisjonsberetning.pdf



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.

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>.

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ENGSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 271 639, KUNDENR. 152

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.		6 114 551	5 369 829	6 114 551	7 436 875
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 294 477	4 254 266	5 522 300	2 229 800
Tilbakeføring av avskrivning	17	385 715	1 265 084	1 400 000	1 400 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-27 144	-30 094	0	0
Økning Annen langsiktig gjeld		1 000	753 721	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-5 316 925	-5 500 591	-1 972 000	-5 396 000
Red. annen langs. Gjeld		0	-2 200	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-14 799	-2 438	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		0	6 974	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 322 324	744 722	4 950 300	-1 766 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 436 875	6 114 550	11 064 851	5 670 675

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	9 912 971	8 179 927
Kortsiktig gjeld	-2 476 096	-2 065 377
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 436 875	6 114 550

ENGSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 271 639, KUNDENR. 152

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 672 220	3 672 261	3 671 856	3 674 208
Innkrevde felleskostnader	2	17 548 932	15 811 632	17 497 144	19 184 792
Vaskeri		0	10 037	20 000	20 000
Parkeringsplasser	11	231 544	231 300	250 000	470 000
Andre inntekter	3	273 776	198 518	170 000	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		21 726 472	19 923 748	21 609 000	23 529 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 680 095	-2 571 406	-2 487 000	-2 800 000
Styrehonorar	5	-304 490	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	17	-385 716	-1 265 084	-1 400 000	-1 400 000
Revisjonshonorar	6	-24 500	-20 625	-18 000	-20 000
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-291 820	-280 055	-295 000	-313 000
Konsulenthonorar	7	-26 224	-34 148	-60 000	-30 000
Kontingenter		-90 800	-90 800	-90 800	-90 800
Drift og vedlikehold	8	-561 748	-1 353 184	-1 300 000	-2 905 000
Forsikringer		-895 823	-730 962	-810 000	-985 000
Kommunale avgifter	9	-4 195 062	-3 507 779	-4 211 000	-4 920 000
Vaskeri		0	-483	0	0
Garasjer	10	-75 000	0	0	0
Ladekostnader EL-bil		-341 319	-313 496	0	-300 000
Energi/fyring	12	51 129	-323 084	-1 260 000	-1 260 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 471 371	-2 397 216	-2 520 000	-2 500 000
Andre driftskostnader	13	-1 118 222	-1 046 392	-986 900	-1 176 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 421 062	-14 244 715	-15 748 700	-19 010 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		8 305 410	5 679 033	5 860 300	4 518 800
DRIFTSRESULTAT		8 305 410	5 679 033	5 860 300	4 518 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	91 126	30 406	30 000	30 000
Finanskostnader	15	-2 102 060	-1 455 173	-368 000	-2 319 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 010 934	-1 424 767	-338 000	-2 289 000
ÅRSRESULTAT		6 294 477	4 254 266	5 522 300	2 229 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 294 477	4 254 266		

ENGSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 271 639, KUNDENR. 152

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	83 050 731	83 050 731
Tomt		1 625 728	1 625 728
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	28	13 952	13 952
Andre varige driftsmidler	17	752 806	1 111 378
Aksjer og andeler	18	124	124
Miljøbankkonto, øremerket		698 663	489 166
SUM ANLEGGSMIDLER		86 142 005	86 291 080
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 094	85 242
Forskuddsbetalte kostnader		50 348	44 723
Andre kortsiktige fordringer	19	682 152	700 907
Garasjeregnskap		0	29 900
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	28	1 966 752	1 966 752
Driftskonto OBOS-banken		4 766 291	2 756 057
Skattetrekkskonto OBOS-banken		91 629	93 956
Sparekonto OBOS-banken		2 313 825	2 381 381
Innestående i andre banker		31 880	121 010
SUM OMLØPSMIDLER		9 912 971	8 179 927
SUM EIENDELER		96 054 976	94 471 007
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 454 * 100		45 400	45 400
Annen egenkapital	20	41 568 446	35 273 969
SUM EGENKAPITAL		41 613 846	35 319 369
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	48 008 937	53 325 862
Borettsinnskudd	22	2 372 600	2 372 600
Annen langsiktig gjeld	23	144 750	143 750
Avsetning bomiljøtiltak	23	681 426	486 728
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	28	757 321	757 321

SUM LANGSIKTIG GJELD		51 965 034	57 086 261
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		158 977	114 117
Skyldige offentlige avgifter	24	180 341	189 408
Påløpte renter		198 904	36 231
Påløpte avdrag		439 959	270 669
Garasjeregnskap	25	660	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	28	1 223 384	1 223 384
Annen kortsiktig gjeld	26	273 872	231 568
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 476 096	2 065 377
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 054 976	94 471 007
Pantstillelse	27	125 476 600	162 471 370
Garantiansvar	28	4 252 652	4 252 652

Oslo, 13.03.2024
Styret i Engsletta Borettslag

Helge Jørgenstuen /s/

Rune Halvorsen /s/

Thomas Johnsen /s/

Nanna Øyen /s/

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 970 052
Kapitalkostnader IN lån II	3 673 264
Kabel-TV	435 840
Lokaler	92 460
Ekstra kjellerbod	50 580
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-1 044
Overført til kapitalkostnader	-3 672 220
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 548 932

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	75 000
Lokale-/lagerleie	32 417
Kalbakken Fyrhus, adm.honorar	91 604
Kalbakken Vaskeri, adm.bet.system	35 920
Tettelist til balkong	420
Garasjeforsikring	6 973
Leie av garasjetomt	23 565
Julemarkering	5 033
Ringeanlegg	150
Graving av skilt	450
Kalbakken Fyrhus, tomteleie	2 245
SUM ANDRE INNTEKTER	273 776

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 798 124
Overtid	-97 082
Påløpte feriepenge	-257 339
Fri bil, tlf etc.	-33 764
Naturalytelser speilkonto	33 745
Arbeidsgiveravgift	-365 423
Pensjonskostnader	44 368
Pensjonskostnader innskudd	-119 133
AFP-pensjon	-45 259
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 353
Yrkesskadeforsikring	-6 667
Personalforsikring	-23 721
Refusjon sykepenge	24 800
Gaver til ansatte	-3 117
Kantinekostnader	-7 244
Bedriftshelsetjeneste	-5 547
Arbeidsklær	-19 237
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 680 095

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 304 490.

Av dette er kr 5 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

Styret har fått dekket bevertning for kr 27 865, jf. noten om andre driftskostnader.

I tillegg har styret fått dekket styreseminar med måltid, kr 10 309

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 724
SUM KONSULENTHONORAR	-26 224

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-223 870
Drift/vedlikehold VVS	-38 967
Drift/vedlikehold elektro	-270
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 671
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 488
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-19 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 264
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-141 719
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-561 748

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 899 151
Renovasjonsavgift	-1 295 911
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 195 062

NOTE: 10**GARASJER**

	-75 000
SUM KOSTNADER GARASJER	-75 000
SUM GARASJER	-75 000

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER****INNETEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	231 544
SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER	231 544
SUM PARKERINGSPLASSER	231 544

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-221 984
Varmesentralen	273 113
SUM ENERGI / FYRING	51 129

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-21 000
Container	-54 434
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 369
Diverse leiekostnader/leasing	-1 912
Verktøy og redskaper	-11 405
Driftsmateriell	-55 451
Lyspærer og sikringer	-402
Renhold ved firmaer	-499 363
Andre fremmede tjenester	-16 161
Kontor- og datarekvisita	-21 667
Trykksaker	-30 714
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 829
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-16 465
Andre kostnader tillitsvalgte	-27 865
Andre kontorkostnader	-25 674
Telefon/bredbånd	-27 185
Telefon, annet	-5 363
Porto	-340
Drivstoff biler, maskiner osv.	-38 250
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-161 142
Bilgodtgjørelse	-75
Reisekostnader	-1 140
Gaver	-9 490
Bank- og kortgebyr	-7 544
Velferdskostnader	-33 982
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 118 222

NOTE: 14**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	18 683
Renter av sparekonto i OBOS-banken	72 443
SUM FINANSINNEKTER	91 126

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-1 153 482
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-399 554
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-548 735
Renter på leverandørgjeld	-289
SUM FINANSKOSTNADER	-2 102 060

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	20 660 600
Oppskrevet 1972	1 148 200
Tilgang 1989	439 455
Tilgang 1998	60 802 476
SUM BYGNINGER	83 050 731

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.91/bnr.52 og 53.

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2019	90 000	
Avskrevet tidligere	-71 999	
Avskrevet i år	-18 000	
		1
Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2006	185 113	
Tilgang 2007	25 000	
Avskrevet tidligere	-210 112	
		1
Kantklipper		
Tilgang 2015	17 488	
Avskrevet tidligere	-17 487	
		1
Kubota F3890		
Tilgang 2014	354 253	
Avskrevet tidligere	-354 252	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 2015	21 500	
Avskrevet tidligere	-21 499	
		1
Sandspreder		
Tilgang 2003	17 236	
Avskrevet tidligere	-17 235	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2020	81 250	
Avskrevet tidligere	-48 750	
Avskrevet i år	-16 250	
		16 250

Snøfreser		
Tilgang 2018	68 750	
Avskrevet tidligere	-68 749	
		1
Sykelstativ		
Tilgang 2022	30 094	
Avskrevet tidligere	-4 013	
Avskrevet i år	-6 019	
		20 062
Traktor nr. 1		
Tilgang 1996	101 930	
Avskrevet tidligere	-101 929	
		1
Traktor nr. 3		
Tilgang 2007	200 000	
Avskrevet tidligere	-199 999	
		1
Wille 455B med utstyr		
Tilgang 2013	1 101 353	
Avskrevet tidligere	-1 101 352	
		1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2010	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 124	
		1
Wille Vikeplog		
Tilgang 2003	45 889	
Avskrevet tidligere	-45 888	
		1
Grill		
Tilgang 2018	45 000	
Avskrevet tidligere	-44 999	
		1
Vann og Støvsuger		
Tilgang 2023	27 144	
Avskrevet i år	-3 770	
		23 374
Lekeplass		
Tilgang 2018	4 311 998	
Avskrevet tidligere	-4 311 997	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	3 319 272	
Tilgang 2017	97 500	
Avskrevet tidligere	-2 381 989	

Avskrevet i år	-341 677	693 106
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		752 806
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-385 715

NOTE: 18**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus.

Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 124 Pålydende: 1 Balanseført verdi: 124

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kalbakken Fyrhus, viderefakturert	2 100	
Kalbakken Fyrhus, avregning 2023	576 353	
Totalt, Kalbakken Fyrhus		578 453
Mester-Rør, viderefakturerte fakturaer		103 699
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		682 152

NOTE: 20**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	41 500 246
Egenkapital fra IN tidligere år	278 303
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-210 103
SUM ANNEN EGENKAPITAL	41 568 446

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obosbanken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-45 010 000	
Nedbetalt tidligere	8 580 222	
Nedbetalt i år	2 044 259	
		-34 385 519

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.03.2025

Rentesatsen pr. 31.12 var 2,485 %. Løpetiden er 21 år til 2027

Opprinnelig 2007	-55871182	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	38696795	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3272666	
Nedbetalt tidligere, IN	278303	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12		-13 623 418
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-48 008 937

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956	-2 355 050
Økt 1983	-2 550
Økt 2002	-5 200
Økt 2003	-9 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 372 600

NOTE: 23**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer, 55 stk à kr 2 200	-121 000
Avsetning bomiljøtiltak	-681 426
Depositum fryserbokskontakt	-3 250
Innskudd/depositum Lokaler:	
Lokale 30008, depositum, Kalbakkveien 5B	-1 000
Lokale 30020, depositum, Kalbakkstubben 9	-1 000
Lokale 30007, depositum, Kalbakkveien 5A	-1 000
Lokale 3002, innskudd, driftskontor Kalbakken 11	-7 500
Lokale 3005, depositum, Nedre Kalbakkvei 14	-1 500
Lokale 30006, depositum, Akerlia 20	-1 500
Lokale 30009, depositum, Kalbakkstubben 17/19	-1 000
Lokale 30010, depositum, Chrf. Hellumsvei 11	-500
Lokale 30011, depositum, Chrf. Hellumsvei 10	-500
Lokale 30013, depositum, Kalbakkstubben 13	-500
Lokale 30014, depositum, Chrf. Hellumsvei 25	-1 500
Lokale 30015, depositum, Chrf. Hellumsvei 7	-500
Lokale 30017, depositum, Chrf. Hellumsvei 9	-1 000
Lokale 30016, depositum, Chrf. Hellumsvei 18	-500
Lokale 30021, depositum Chrf. Hellumsvei 15	-1 000
Innskudd :	7 500
Depositum :	13 000
Sum plassert på sparekonto i Obos	20 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-826 176

NOTE: 24**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-91 629
Skyldig arbeidsgiveravgift	-88 712
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-180 341

NOTE: 25**GARASJEREGNSKAP**

À konto innbetaling, 2023	-30 560
À konto innbetaling, 2022	-89 800
Vedlikehold	119 700
SUM GARASJEREGNSKAP	-660

NOTE: 26**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-257 339
Avregningskonto, IN	-95
Avregning, DNB	-16 438
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-273 872

NOTE: 27**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 372 600
Pantelån	48 008 937
Påløpte avdrag	439 959
Beregnete IN-forpliktelser	68 200
TOTALT	50 889 696

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

Bygninger	83 050 731
Tomt	1 625 728
TOTALT	84 676 459

NOTE: 28**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 46,5 % av Sameiet Kalbakken fyrhus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kalbakken Fyrhus, garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kalbakken Fyrhus, og utgjør kr 4 037 871.

Selskapets andel vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel anleggsmidler i fellesanlegg", "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet, under posten "Varmesentral". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap.

Selskapet eier 48% av Sameiet Kalbakken Vaskeri.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Kalbakken Vaskeri

og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Kalbakken Vaskeri og utgjør kr 214 781.

Selskapets andel vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg", og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Andel av driftskostnader er inntatt i resultatregnskapet under posten Vaskeri.

Både Kalbakken fyrhus og Kalbakken vaskeri har i 2023 endret regnskapsprinsipp til egenkapitalmetode. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret (2022). Andel egenkapital vil først bli innarbeidet i 2024 basert på årsregnskapet fra 2023.

Til orientering vedlegges sameienes regnskap.

STØRRE VEDLIKEHOLDS- OG REHABILITERINGSOVERSIKT

2022-2023	Rensing av tak- og takrenner	Samtlige tak og takrenner grundig renses for mose og gress sommeren 2022. Dette ble gjort manuelt av et firma som har spesialisert seg på slike oppdrag. I tillegg ble det renses luftkanaler og satt på hønsenetting rundt pipene i Kalbakkveien 1A-C. Arbeidene med rensing av tak- og takrenner slutført våren 2023.
2021	Utbedret taklekkasjer	Borettslaget har utbedret taklekkasjer på følgende adresser i 2021: Kalbakkstubben 13 – 15, og Akerlia 22 – 24.
2018	Slutført drenering, rehab lekeplass	Ferdigstillelse av drenering og rehabilitering av området til lekeplassen i Akerlia. Foreløpig slutføring av prosjekt takarbeider på utvalgte blokker i borettslaget.
2017	Rehab bunnledninger alle bygninger	Rehabilitering bunnledninger i alle bygninger. Omfatter spillvannsledninger fra kjeller til kommunal tilknytning i gaten. Overvannsledningene kontrollert og er i god stand, derfor ikke omfattet av rehabiliteringen.
2016 - 2016	Bytte av alle vinduer og verandadører	
2016	Rehabilitering bunnledninger	
2016	7 nye nedgravde søppelstasjoner	
2015	Pumpekum	Etablering av pumpekum nedenfor Akerlia 33. Opprettelse av lokale m/toalett for entreprenører/innleid bistand i Chrf. Hellumsvei 10.
2014	Drenering, bunnledning, Radonmåling	Rehabilitering drenering rundt Akerlia 20-28, samt 33-37, fornyet beplantning. Rehabilitering bunnledning i Chrf. Hellumsvei 18 mot innvendig stakeluke. Gjennomført Radon-måling.
2013	Elektrisk anlegg	Hafslund Nett foretatt kontroll av elektrisk anlegg i eiendommen.

2012	Driftsgarasje + kjellerbod + kjellergulv	Utvidelse av driftsgarasjen i Kalbakkstubben 1. Oppføring av ekstra kjellerboder. Maling av kjellergulv
2011	Radonkontr., overv.sluk, avvikl fryseboks	Kontroll radonforekomster, utplassert sporfilm i kjellere. Etablering av overvannsluk innenfor fortau i stikkvei mot Akerlia 20. Avviklet ordningen med felles fryseboksanlegg i kjeller. Siste 3 anlegg skrotet. Oppgradering av lekeplassen i Kalbakkveien, utskifting av leketårn.
2010	Dørautomatikk, utvendig anlegg	Investering i dørautomatikk. Opparbeiding av utvendig anlegg/grøntområdet.
2009	Utbedring innglassing av balkonger	Innglassing balkonger: limt om glass som har løsnet fra beslagene. Siden 2004 er glass på 152 balkonger omlimt.
2009	Oppganger, postkasser, lekeplass	Fullført oppussing av oppganger. Utskiftning av postkasser i 22 oppganger. Utvidelse av lekeplass i Akerlia og utskiftning av lekeutstyr. Utskiftning av defekte taknedløp. Rehabilitering av drenering i Kalbakkveien 1 A og ! B.
2008 - 2009	Oppussing oppganger	
2007	Ferdigstilt våtromsrehabilitering	Ferdigstilt våtromsrehabilitering i resterende 224 leiligheter. Dette innebærer komplett utskiftning av sluk og alle rør for vanninnlegg og avløpsrør fra kjeller til øverste bebodde etasje. Varmtvannsberedere byttet og brannslange montert i alle leiligheter. Utskiftning av radiatorventiler og innregulering av varmeanlegg. Stoppekran montert innenfor egen luke i badetank. Utskiftning av røykvarsel i alle leiligheter.

		Innføring av Komplet som innebærer digital dekoder, modem og utvidet programtilbud til alle leiligheter. Etablering av stolpebelysning i Nedre Kalbakkvei samt fra Chrf. Hellumsvei 11 forbi lekeplass i Akerlia og mot Chrf. Hellumsvei 31.
2006	Våtromsrehabilitering mm.	Våtromsrehabilitering - ferdigstilt 230 leiligheter. Flytting av driftskontor i Kalbakkstubben 11 og oppussing av det nye lokalet. Verksted Chrf. Hellumsvei 8: Utvidet til å inkludere hele bomberommet. Etablert verksted i kjeller Kalbakkveien 3C.
2005	Våtromsrehabilitering mm.	Dørpumper hovedinngangsdører skiftet. Våtromsrehabilitering - ferdigstilt 128 leiligheter. Utvendige sykkelrom - oppussing dører.
2004	Generelt vedlikehold	Byttet ut alle papirkurver. Trappeneser i oppganger, utbedret sår. Parkeringsplasser merket opp på ny. Hovedtavler, etablert stikkontakter og isolering av gulv. Pusset opp garasje/ og verksted. Hovedinngangsdører: Dørpumper flyttet til innside dør.
2003	Brannsikring +utomhus	Fornyet brannsikringsutstyr i leilighetene, dvs. nytt røykvarsel og brannsløkkingsapparater. Uteanlegget: Opprydding/felling og nyplantning av trær. Lekeplasser: Opprustning av plassene, fornyelse av lekeapparater. Utskiftning av gjerdet i Kalbakkveien 5 C mot skole/idrettsfelt.

2002	Modernisering el-anlegg	Modernisering av elektrisk anlegg i alle leiligheter, kjeller og belysning av oppganger.
2002	Utskiftning av gjerdet	Utskiftning av gjerdet mot idrettsfeltet fra Nedre Kalbakkvei 10 til Chrf. Hellumsvei 10.
2001	Nye beslag på balkongene mm.	Nye beslag på balkongene - vannavvisning rundt nederste glassrekke. Påbegynt modernisering av elektrisk anlegg i alle leiligheter samt kjeller og belysning oppganger. Oppganger, skiftet plastlister på håndløpere. Modernisering av TV-anlegget til bredbåndsstandard.
2000	Rehabilitering av torg	Rehabilitering av torg utenfor forretningsdelen av Kalbakken Fyrhus. Arbeidet er utført samtidig med drenering av grunnmur og etablering av ny støttemur. Etablering av utegrill på lekeplass i Akerlia.
1999	Oppussing driftskontoret + utomhus	Oppussing av driftskontoret. Innkjøp av nye kontormøbler og PC. Innkjøp av nye lekeapparater til lekeplassene i Akerlia og Kalbakkveien. Omlegging av renovasjonsrutiner - stenging av sjakter i oppgangene og etablering av utvendige avfallshus.
1998	Utomhus	Nye gjerder som avgrensning mot veier og gangarealer. Nye papirkurver og søppeldunker.
1996 - 1997	Uteanlegg	Rehabilitering av uteanlegget - montering av kantstein, nyasfaltering, oppmerking av parkeringsplasser. Etablering av 102 motorvarmere. Nyplantning og opprustning av uteplasser ihht. myndighetenes forskrifter. Permanent fot for juletrær. Separate hellelagte sitteplasser tilknyttet oppgangene/blokkene. Nye tørkestativer/bankestativer.

1995	Utskiftning av entredører, 34 stk. i mai	
1995 - 1996	Innglassing balkong	Innglassing av balkonger, det ble benyttet Cover-innglassing. Blokk 31, 32, 32B, 42, 40, 38, 37 og 34 ble ferdigstilt i 1995. Øvrige blokker er ferdigstilt i 1996.
1994	Utskiftning postkasse	Utendørs postkasseanlegg erstattet med nye som er montert inne i oppgang.
1994 - 1995	Totalrehabilitering samtlige blokker	<p>Totalrehabilitering. Omfatter samtlige blokker. Etablering av ny grunnmur i Leca som er slemmet, isolasjon av grunnmur mot 1.etg., isolasjon og kledning av fasader/gavler, montering av nye balkonger, veggfelt i balkong er isolert, panelt og beiset, stuer som ikke tidligere hadde ventil har nå fått dette.</p> <p>Ett soverom i hver leilighet i blokk 44 er utstyrt med lydventil, det samme er tilfelle for barnerommene i blokk 46.</p> <p>Isolasjon av loftsgulv. Lagt om tak, ny papp/sløyfer/lekter/takstein.</p> <p>For blokk 31, 32 og 32B er det benyttet dobbelt-falsede, lakkerte stålplater.</p> <p>Nye takrenner og nedløp, nye avløp til overvann. Piper, ommuring og reparasjon. Nye tak- og soilhatter, nye beslag. Nye inngangspartier. Ny utendørs belysning. Reparert utvendige trapper, erstattet ødelagte heller.</p> <p>VVS, utvendige stikkontakter (uttrekk) rehabilitert til kommunal tilknytning. Gjelder alle blokker unntatt blokk 40 som var utført i 1990. Nye utvendige stoppekraner på vanninnlegg m/teleskop varerør.</p>

1993 - 1995	Kjeller	Kjeller - oppussing av fellesrom. Sparklet og malt vegger, tak, vindusrammer, dører, gulv og rør.
1993	Lekeplass	Lekeplass Kalbakkveien - plassen opprustet, nye lekeapparater montert, sandavgrensning satt opp.
1992	Park.plasser	Parkeringsplasser; alle plasser merket opp på ny.
1992	Stoppekraner mm.	Stoppekraner kaldtvann byttet til nye, tilgjengelige stoppekraner for hvert opplegg til leilighetene. Stengekraner til hagevann skiftet.
1991	Brannsikring	Nye brannforskrifter - innkjøp av røykvarslere og brannslukkingsapparater til alle leiligheter og utleielokaler.
1990	Uteanlegget mm.	<p>Uteanlegget, rehabilitering - kantstikkein, gjødsling og ugrasbekjempelse. Barklegging og nyplanting. Omlegg av plen i forhager utenfor blokk 46, 47, 48, samt gavlareal ved blokk 46.</p> <p>Asfaltering.</p> <p>Opparbeidet sitteplass ved blokk 24. Gjerder og tørkebåser i standsatt.</p> <p>Lekeplasser oppusset, nye lekeapparater montert og ny sand i kassene.</p> <p>Nye papirkurver og søppelkasser satt ut/montert.</p> <p>Utskiftning av entredørere - 30 stk.</p>
1990 - 1991	Oppganger mm.	<p>Oppganger - reparasjon av veggflater og trapper, maling.</p> <p>Oppussing av postkasser, også utvendige.</p> <p>Nye oppslagstavler montert i alle oppganger.</p>
1989	Renovasjon, omlegging av system mm.	Renovasjon, omlegging av system. Demontering av gammelt utstyr i søppelrommene, installasjon av automatiske sekkekaruseller.

		<p>Utskiftning av utvendige søppelromsdører til Toten-dører i teak.</p> <p>Installasjon av vanntilførsel og sluk i kjellersjakter samt el.kraft i alle rom. Oppussing av rommene.</p> <p>Installasjon av transportluker i grunnmur med tilhørende transportbånd i kjeller.</p> <p>Opparbeidelse av trilleveier (kjellersjakter) og innkjøp av containere med gaffelvogn.</p> <p>Oppføring av vinterisolert driftsgarasje i Kalbakkstubben 1.</p>
1988	Utskiftning entredører mm.	<p>Utskiftning av entredører - 54 stk.</p> <p>Utskiftning stigeledninger/gårdslys i alle blokker.</p> <p>Ny innmat i alle apparattavler og leilighetene. Utskiftning/montering av alle hovedtavler. Nye armaturer i søppelrom.</p> <p>Ytterdører utskiftet til Toten-dører i teak. Nytt låssystem. Dette omfatter også søppelromsdører i blokk 31, 32, 32B.</p> <p>Porttelefon, installasjon og omtrekk i alle oppganger. Chrf. Hellumsvei 15 og Akerlia 33 hadde installert tidligere. Det er benyttet Siedle system.</p>
1987	Bomberomssluker reparert og smurt	<p>Bomberomssluker reparert og smurt. Nye håndtak påsatt.</p> <p>Driftskontor opprettet i Kalbakkstubben 11 (fyrhusbygningen).</p>
1986	Kjøp av festetomt	
1984 - 1985	Kabel-tv	Installasjon av kabel-tv anlegg til samtlige leiligheter.
1984 - 1985	Utskiftning vinduer og verandadører	Utskiftning av vinduer og verandadører, gjelder alle leiligheter

		samt oppgangsvinduer, 3-lags glass i leilighet og 2-lags glass i oppganger. Det er beholdt 6 stk. Strømmen heve/skyvedører i hhv. blokk 40 og blokk 31/32/32B.
1977 - 1980	Gavlvegger	Gavlvegger: Isolasjon/kledning av helgavler i blokk 25, 27, 28, 40, 42 og 34 (mot fyrhus)

TIL ANDELSEIERNE I ENGSLETTA BORETTSLAG

Vedlagt følger et informasjonsskriv, som inneholder litt diverse av informasjon, som kan være til nytte for både nye og gamle andelseiere i Engsletta Borettslag.



Innholdsfortegnelse

1.0 INFORMASJON OM ENGSLETTA BORETTSLAG	3
2.1 Generelle opplysninger om Engsletta Borettslag	3
2.2 Ansatte	3
2.3 Forretningsførsel og revisjon	3
2.3 Hjemmeside	4
2.4 Driftskontor	4
2.5 Vaktmesterkontor	4
2.6 Styrets arbeid	4
2.7 Renhold fellesrom	5
2.9 Parkeringsplasser og garasjer	5
2.10 Nøkler, skilt og brikker til hovedinngangsdøren	6
2.11 Dørsalg	6
2.12 Utleielokaler	6
2.13 Dyrehold	7
2.14 Balkonginnglassing	8
2.15 Aktivitetsplassen i borettslaget.	8
2.16 Forsikring	9
2.17 Brannsikringsutstyr	9
2.18 Internkontroll - egenkontroll i leiligheten	9
2.19 HMS – Helse, miljø og sikkerhet	10
2.20 Individuell nedbetaling av fellesgjeld	10
2.21 Garantert betaling av felleskostnader	10
2.22 Utleie av egen bolig (bruksoverlating)	10
2.23 Forkjøpsrett	10
2.24 Kabel-TV	10
2.25 Ventilasjon	11
2.26 Avfall - krav til innpakking og behandling	11
2.27 Bad	12
2.0 INTERNKONTROLL I ENGSLETTA BORETTSLAG	13

1.0 INFORMASJON OM ENGSLETTA BORETTSLAG

2.1 Generelle opplysninger om Engsletta Borettslag

Borettslaget består av 454 andelsleiligheter.

Engsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950271639, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresser:

Akerlia 20-28 33-37
Christoffer Hellums V 6-19
Kalbakkstubben 1-19
Kalbakkvn 1-5
Nedre Kalbakkvei 6-14
Chr.Hellums V 21,23,25,27
Chr.Hellums V 29,31

Gårds- og bruksnummer:

91 52 53

Første innflytting skjedde i 1955. Tomten, kjøpt i 1986 er på 45.951 m². Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

2.2 Ansatte

Engsletta Borettslag har 3 ansatte.

I perioder har vi leid inn vikar for vaktmestrene for å sikre at alle servicefunksjoner fungerer

Driftsleder Rune Jøkling har ansvar for daglig drift samt besvarer spørsmål knyttet til boforholdet. Ronny Olsen vil fungere som driftsleder i driftsleder fravær.

Vaktmesterne Ronny Olsen og Roger Skogseth utfører arbeidsoppgaver knyttet til fellesområdene og har ansvar for driftsgarasjen i Kalbakkstubben 1, samt maskinparken.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP) og helseforsikring er opprettet for borettslagets ansatte som også er tilmeldt bedriftshelsetjenesten. Det er ikke registrert noen skader eller ulykker knyttet til arbeidsforholdet i 2021.

2.3 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

2.3 Hjemmeside

Borettslagets hjemmeside har adresse: vibbo.no/engsletta

Her distribueres generell informasjon, historikk og aktuelle meldinger fra styret til beboerne.

Rundskriv i papirversjon benyttes bare til de som har reservert seg mot digital informasjon.

For øvrig vises til informasjonstavle i oppgangen ved ytterdøren

2.4 Driftskontor

Adresse: Kalbakkstubben 11, 0951 Oslo

Kontortid: Mandag til Fredag: 08.00-15.30

Telefon: 909 21 835

E-post: kontor@engsletta.no

Hjemmeside: vibbo.no/engsletta

2.5 Vaktmesterkontor

Adresse: Kalbakkstubben 11, 0951 Oslo (inng. Chr. Hellumsvei)

Telefon: Olsen 995 79 678 (07.00-15.00)

Skogseth 995 90 716 (07.00-15.00)

E-post: vaktmester@engsletta.no

2.6 Styrets arbeid

Styrets arbeid har også i 2023 har vært preget av store prisøkninger som følge av den generelle kostnadsutviklingen i samfunnet. Styret vedtok under budsjettbehandlingen for 2024 å øke felleskostnadene med 9%. I tillegg nyttes Engsletta borettslags andel av overskuddet i Kalbakken fyrhus til å styrke egenkapitalen i borettslaget slik at det ikke er nødvendig med ytterligere økning i felleskostnadene så langt vi vet nå. Ombygging av balkongtak fortsetter og styret har avsatt ca. 1,5 MNOK til utbedringer av disse i 2024. Arbeidene startet allerede i januar 2024.01.22 Styret har også skrevet brev til Grorud bydel og anmodet om at det gjøres tiltak for å sikre videre drift av Nordtvedt gård. De fleste møtene våre er avholdt på vanlig måte. Pandemien har lært oss mye når det gjelder digitale møter.

Styret er blitt holdt kontinuerlig informert om utviklingen på tomten til Kalbakkstubben 14. Se også eget avsnitt vedr Kalbakken Fyrhus!

Styret er også informert om at planlagt byggestart av servicebygg på Kalbakken idrettsfelt er utsatt til våren 2024, se eget avsnitt vedr. Kalbakken idrettsfelt!

Generalforsamlingen i 2023 ble avholdt digitalt og 96 andelseiere deltok i denne. I tillegg ble det avholdt beboermøte samtidig med generalforsamlingen slik at de som

ønsket det kunne møte opp og diskutere aktuelle saker både i forbindelse med generalforsamlingen og med andre aktuelle saker. Her møtte det frem ca. 50 beboere.

Beboermøte i forbindelse med generalforsamlingen 2024 avholdes mandag 24. april kl. 18.00 på Grorud samfunnshus. Vi oppfordrer dere til å møte opp her slik at vi i Styret kan få informert dere ytterligere om aktuelle saker, samt at dere andelseiere kan komme med innspill til eventuelle tiltak som er ønskelig fra deres side.

2.7 Renhold fellesrom

Odin Renhold har utført ukentlig renhold i oppganger fra kjeller til øverste beboede etasje. Kjellergulv og vindusvask i oppgang utføres vår/høst. Lofts gulv hver vår. Fra første februar 2024 overtar OK renhold renholdet som Odin renhold har utført for oss frem til da. Årsaken er at lederen i virksomheten Odin renhold etter eget ønske skal gå av med pensjon.

Endringer i veivedlikeholdet (mer salting) som følge av etablering av sykkelvei i Kalbakkveien har medført behov for ekstra renhold i vinterperioden i oppgangene her. Fjern dørmatten på vaskedagen slik at renhold kan utføres inntil entredøren! I kalde perioder feies oppgangen da bruk av vann kan forårsake glatte gulv! Hold vinduene lukket i den kalde årstid slik at nedkjøling av gulv unngås!

2.8 Snørydding/strøing

Vaktmester har beredskap i vinterhalvåret og utfører snørydding/strøing i prioritert rekkefølge. I det siste året fra vi hatt flere tilfeller av snøstorm i området vårt, noe som har vært meget utfordrende for våre ansatte. Vaktmestrene gjør en formidabel innsats for å holde stikkveier, parkeringsplasser og andre områder noenlunde frie for snø. Selv om våre ansatte jobber fra tidlig morgen og til sene kvelden er ikke dette bestandig nok. I perioder med store snøfall er vi avhengige av at beboerne hjelper oss med å holde inngangspartiene fremkommelig.

Alle oppganger er forsynt med snøskuffe og kost. Redskapene er plassert innenfor kjellerdør. Bruk utstyret, men vær snill å henge det på plass etter bruk! Det henstilles til alle å holde terskel i hovedinngangsdøren fri for snø, is og småstein. Fjern snø og/eller stein som har satt seg under dørbladet. Hindringer som dette fører til at døren ikke går i lås og skader hengslene. Beredskapsavtalen for vaktmestrene ble reforhandlet høsten 2023.

2.9 Parkeringsplasser og garasjer

Husordensreglene §6 regulerer parkering på borettslagets eiendom som er skiltet. Parkeringstillatelse utover 30 min utstedes av driftskontoret. Borettslaget har avtale med Østlandske Parkering som skal kontrollere at parkeringsbestemmelsene på borettslagets eiendom følges. De skal kontrollere området og bøtelegge kjøretøy som parkerer i strid med skilting. Leiere av parkeringsplasser/garasje kan rekvirere borttauing fra egen plass/garasje, men borttauingen skal godkjennes av styret før effektivering. Borettslaget har 200 parkeringsplasser for utleie. Disse er organisert i 4 områder hvor den lengste ventetiden er i området rundt Akerlia.

Det var 0 ledige plasser ved årsskiftet, men 21 søkere på venteliste. Ledige parkeringsplasser kunngjøres ikke.

Tildeling foretas i henhold til venteliste hvor søknadsdato er avgjørende. Borettslaget eier nå de 20 garasjene som finnes i borettslaget. Tildeling foretas også her i henhold til venteliste hvor søknadsdato er avgjørende. Garasjene er trange og etter hvert som bilene blir større og større er det vedtatt å bytte ut garasjeportene med nye vippeporter i stål. Som følge av denne oppgraderingen har styret vedtatt å øke leien for garasjene.

Det er forberedt for etablering av elbillading på 136 p-plasser samt i alle 20 garasjene. Ladeboks kan bestilles av, og all drift, fakturering og vedlikehold av dette utstyret utføres av Elaway AS. Link for informasjon og bestilling finnes på Vibbo Man må ha en p-plass eller garasje for å kunne bestille ladeboks.

De som har parkeringsplasser fra nr. 48 til 77+200 og 160 til 193, må ta kontakt med driftskontoret. Disse plassene kan det ikke etableres ladestasjoner på, og man må derfor søke om å få byttet p-plass før man kan bestille.

2.10 Nøkler, skilt og brikker til hovedinngangsdøren

Nøkler og brikker fås kjøpt på driftskontoret som også produserer skilter til både ringeanlegg og postkasse. Permanent bruk av klistrelapper tillates ikke. Sørg for at det alltid finnes minst 2 nøkler tilgjengelig til postkassen, det er rimeligere å file nye enn å bytte lås.

2.11 Dørsalg

Igjen minner vi på at man må være varsom med hvem man slipper inn i oppgangene Man skal kun slippe inn besøkende til egen bolig. Andre besøkende som ringer på skal ikke slippes inn av andre enn den de skal besøke.

Vi har ringeklokke med audio/video av nettopp den grunnen.

Vi har den siste tiden fått melding om bl.a selgere fra alarmselskaper og folk som tilbyr å reparere innglassing på balkongene.

Det er selvfølgelig frivillig om dere vil inngå avtaler med noen av disse, men pass på, og vær sikre på hva slags avtaler dere signerer.

Engsletta har ingen avtaler eller gitt tillatelse til noen form for dørsalg i borettslaget, uansett hva de som ringer på måtte påstå.

Serviceavtaler eller besøk fra borettslagets samarbeidspartnere går som regel via driftskontoret eller er forhåndsavtalt mellom beboer og de som skal på besøk.

2.12 Utleielokaler

Borettslaget leier ut 13 lokaler hvor det er innbetalt innskudd/depositum, jfr. note xx.

2.13 Dyrehold

Dette er regulert i Husordensreglene §8. Søknad om dyrehold sendes styret på eget skjema (se hjemmesiden). Når tillatelse gis, oppfordres andelseier å trekke bort fra plener og bygninger ved lufting og å fjerne etterlatenskaper umiddelbart.

Se også under avsnittet «forslag» om forslag om vedtektsendring i denne forbindelse!

Følgende tillatelser foreligger pr. 01.01.2024:

Chrf. Hellumsvei 16	(Godkjent 2010)
Akerlia 26	(Godkjent 2015)
Kalbakkveien 1B	(Godkjent 2016)
Kalbakkveien 5A	(Godkjent 2017)
Akerlia 20	(Godkjent 2018)
Kalbakkveien 3C	(Godkjent 2018)
Chrf. Hellums vei 11	(Godkjent 2019)
Kalbakkstubben 1	(Godkjent 2019)
Nedre Kalbakkvei 10	(Godkjent 2019)
Chrf. Hellums vei 29	(Godkjent 2019)
Chrf. Hellumsvei 17	(Godkjent 2020)
Kalbakkstubben 17	(Godkjent 2020)
Akerlia 33	(Godkjent 2020)
Akerlia 22	(Godkjent 2020)
Nedre Kalbakkvei14	(Godkjent 2020)
Kalbakkveien 3C	(Godkjent 2021)
Akerlia 33	(Godkjent 2021)
Akerlia 28	(Godkjent 2021)
Kalbakkveien 5C	(Godkjent 2021)
Chrf. Hellumsvei 16	(Godkjent 2022)
Chrf. Hellumsvei 8	(Godkjent 2022)
Chrf. Hellumsvei 8	(Godkjent 2022)
Kalbakkstubben 7	(Godkjent 2022)
Chrf. Hellumsvei 12	(Godkjent 2022)
Nedre Kalbakkvei 6	(Godkjent 2023)

2.14 Balkonginnglassing.

Balkonginnglassingene ble montert i forbindelse med fasaderehabiliteringen og utvidelse av balkonger i 1994-96

De siste årene er det gjennomført mange kostbare reparasjoner, om-liming av løse glass og justeringer, for å opprettholde funksjonene på systemet så godt det har latt seg gjøre.

Nå er balkongglassene over 25 år gamle, og det er ikke lenger økonomisk forsvarlig for borettslaget å utføre større reparasjoner på disse. Dersom det ikke lenger lar seg justere så man får betjent glasslukene, er alternativet enten å la glassene være helt lukket, eller fjerne dem helt.

Borettslaget har ingen planer om å gjøre en felles utskifting av balkonginnglassingene, da dette vil bli et veldig kostbart prosjekt. Det er andre vedlikeholdsprosjekter som må gå foran i køen på den tilårskomne boligmassen vår.

Dersom noen allikevel ønsker å bytte innglassing for egen regning, har vi fått tilbud fra Romerike Balkongmontasje AS. Det er firmaet vi bruker på service av de eksisterende glassene. Systemet de leverer er tilnærmet identisk med det som er montert, slik at det ikke blir noen endring på fasaden.

Mer informasjon om dette tilbudet finnes på Vibbo.

2.15 Aktivitetsplassen i borettslaget.

Aktivitetsplassen vår er fortsatt svært populær, og styret så seg nødt til å gjøre tiltak både for å redusere tilstrømmingen av barn fra barnehager og skoler. *Tidvis var det over 50 barn der samtidig og dette medførte at våre egne beboere ikke fikk plass der. Dette har styret tatt opp med Oslo Kommune og nærliggende barnehager. I tillegg har vi satt opp skilter ved plassen og som forteller at plassen tilhører Engsletta borettslag. Vi har også snakket med ledere av store grupper som har kommet på besøk og fortalt at plassen ikke er beregnet på slike besøk. Etter disse tiltakene har vi registrert at det har blitt færre besøk av store grupper. Styret vil gjøre forsøk på flere arrangementer på- eller ved aktivitetsplassen i 2024. Bl.a. planlegges det en sykkeldag våren 2024. Styret håper at dere fortsatt benytter plassen og hjelper oss med å holde plassen i orden.*

2.16 Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **TRYG FORSIKRING** med polisenummer **6651792**. 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 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, vil andelseier bli belastet 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.

Forsikringsavtalen vår ble reforhandlet høsten 2022 og vi fikk til en noe redusert forsikringspremie på våre anlegg. Ved årsskifte 2023/2024 fikk varsel om 30 % økning i premien. Etter forhandlinger med forsikringsselskapet hvor vi gjennomgikk tiltak borettslaget har gjort, samt at vi setter opp egenandelen på vannskader fra 10 000- til 20 000 kroner, og andre skader fra 6000- til 10 000 kroner, ble premieøkningen redusert til «bare» 20%.

2.17 Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.

Styret vedtok på slutten av 2022 å gå til innkjøp av røykvarslere i oppgangene. Disse er innkjøpt og montert i alle oppganger i løpet av 2023.

2.18 Internkontroll - egenkontroll i leiligheten

I heftet finner dere skjema for kontroll av risikomomenter i egen leilighet. Dette ligger også tilgjengelig på Vibbo.

Gjennomføring av kontrollen kan bidra til at feil og mangler oppdages på et tidlig stadium og før de får utvikle seg til skader.

En utbedring før skade oppstår vil alltid spare beboer for ulemper og kostnader. Dette gjelder særlig kontroll av aquastopp i forbindelse med varmtvannsbereider og kontroll av stoppekran i taket på badet. Det er derfor svært viktig at beboerne utfører disse kontrollene regelmessig, og at stoppekran stenges når det pågår rørleggerarbeid eller andre arbeid som kan medføre vannlekkasjer.

Husordensreglene ble endret etter Generalforsamlingen i 2022 bl. a slik at eier av leilighet som er under oppussing plikter å stenge hovedkranen inn i leiligheten når det ikke befinner seg personer i leiligheten.

Dersom disse retningslinjene ikke følges, vil det medføre at eier av leiligheten må erstatte eventuelle skader både i egen andres leiligheter dersom det oppstår vannlekkasjer.

2.19 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.

2.20 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (LN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS, avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60.000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Ordningen kan ikke anvendes for lån som har fast rente. Henvendelsen kan sendes til [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no).

2.21 Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

2.22 Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Vi minner om at leiligheten kan leies ut maks 30 dager pr år uten godkjenning fra på forhånd fra Styret.

2.23 Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

2.24 Kabel-TV

Telenor (tidligere Canal Digital) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Borettslaget har inngått kollektiv avtale om levering av komplett Digital PVR HD-dekoder med programkort samt modem for internett er installert i alle leiligheter. Utstyret er registrert på andelseier som er ansvarlig for at utstyret er i leiligheten til enhver tid og følger leiligheten ved salg. Valg av kanaler gjøres på telenor.no «min side» Feil ved utstyret meldes til Telenor.

Avtalen ble forlenget og med uendret pris med Telenor våren 2023.

2.25 Ventilasjon

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten slik det fremgår av vedtektenes pkt. 5. Ventilasjonen i bygningene er basert på naturlig oppdrift og for at dette skal fungere er det viktig at alle ventiler i leiligheten holdes åpne. Det er ikke tillatt å koble mekanisk avtrekk (ventilatorer) til noen av ventilåpningene.

Luftepipene i Kalbakkveiene 1 ble grundig rensset og luftepipene på alle 3 blokkene i Kalbakkveiene ble påsatt fuglenetting høsten 2022. Dette for å unngå at fuglene tilsmusser disse luftekanalene.

2.26 Avfall - krav til innpakking og behandling

Kildesortering gjelder i borettslaget og avfall skal sorteres i grønne, blå/lilla og vregnte bæreposer. Fargede poser kan hentes gratis i matvareforretningen. Sorteringsguide finnes på informasjonstavlen i oppgangen. Posene skal knytes med dobbelt knute. Borettslaget har 7 søppelstasjoner, alle med innkast for 3 fraksjoner - restavfall, papir og glass/metall. Innkast for restavfall er låst, benytt samme nøkkel som til hovedinngangsdøren.

Papir i små mengder deponeres i innkast merket med tilsvarende symbol, mens emballasje/kartong kastes i grønne containere plassert i hhv Akerlia 20, Chr. Hellumsvei 18 og Kalbakkveien 5C.

Det er ikke tillatt å plassere avfall utenfor entredør i oppgangen eller utenfor søppelstasjonen. Er nedkastet fullt eller blokkert, benytt da en annen stasjon. Papirkurvene (sorte) er for tilfeldig «lommerusk» og skal ikke brukes til husholdningsavfall.

Skulle dere oppdage at en avfallsstasjon ikke fungerer (er fulle), vær snill å forsøk på neste avfallsstasjon, ikke sett avfallet ved siden av stasjonen. Gjøres dette vil det medføre forsøpling av hele området i løpet av kort tid, noe som også kan medføre invasjon av rotter og andre skadedyr i borettslaget. Vi har stadig tilfeller av skadedyr i borettslagets uteområder, og vi bruker en del penger på å redusere dette. Send også gjerne en sms. til driftsleder eller en av oss i Styret så vi kan få rettet problemet raskt.

2.27 Bad

På badet er rørfordeling og stoppekran plassert over luke i himling. Forhøyet vannføring ved utette kraner/klosett fører lett til kondens på uisolerte rør ved stoppekranen.

Øket kondens kan føre til fuktskader i badetaket. Jevnlig kontroll ved å føle på rørene kan hindre at skader oppstår. Fukt i våtrom oppstår naturlig ved bruk og damp må gis anledning til å evakuere. Ventil på bad må holdes åpen og luftespalte mellom badedør og terskel opprettholdes, dette vil bidra til luftsirkulasjon i baderommet. Opphoping av fukt evakueres raskest ved å sette badedøren åpen. Unngå overdreven bruk av toalettpapir da det kan forårsake tetting og problemer med å skylle ned.

Badene i borettslaget ble rehabilitert i 2006 og garantien er for lengst utgått.

Engsletta borettslag kan tilby mulighet å betale beløpet over 12 måneder via husleien for de som måtte ønske det. Her vil det tilkomme et etableringsgebyr til Obos på ca. kr. 500,-

Tilbud om avbetaling gjelder inntil videre, da styret må vurdere om hvor mange som kan få denne ordningen sett opp mot likviditeten i borettslaget.

2.0 INTERNKONTROLL I ENGSLETTA BORETTSLAG

Egenkontroll/sjekkliste for andelseiere/beboere i Engsletta borettslag

Veiledning til andelseier/beboer

Som et element i borettslagets internkontrollsystem skal den enkelte andelseier/beboer foreta en årlig kontroll av risikomomenter innenfor boligen. Dette omfatter leilighetens faste installerte ledningsnett med tilknyttet elektroutstyr og brannsikringsutstyr.

Eventuelle mangler på ovennevnte utstyr som relaterer seg til andelseiers ansvar/vedlikeholdsplikt i henhold til vedtekter/husordensregler, må utbedres snarest av fagkyndige for andelseiers/beboers kostnad.

Av hensyn til dokumentasjon i forbindelse med et eventuelt salg av leiligheten og som dokumentasjon overfor borettslaget og tilsynsmyndighet bør utfylte sjekklister arkiveres. Benyttes autorisert elektriker/firma til å foreta kontroll og utbedring, plikter firmaet å fylle ut en samsvarserklæring når oppdraget er avsluttet. Denne erklæringen skal oppbevares som en del av dokumentasjonen for boligen.

Borettslaget har rett til å få tilgang til leiligheten i forbindelse med ettersyn, reparasjon og utskifting slik det fremgår av vedtektenes pkt 5-2 (4).

INTERNKONTROLL/EGENKONTROLL 20__

Anleggsdel/sjekkpunkter/symptomer	OK/eller anmerkning må utbedres – <u>med dato</u>	Dato når en utbedring ble utført
<u>Sikringsskap:</u> Sikringsskapet skal være ryddig og ikke inneholde uvedkommende materiell. Er kursfortegnelsen oppdatert?		
Er sikringsskapet låst og nøkkel på plass?		
Går sikringene ofte?		
Er sikringene varme?		
<u>Leilighetens faste installerte lysarmaturer:</u> Er leilighetens fastmonterte lysarmaturer i orden, uten sprekker og godt festet til underlaget? Er kupler/lampeglass hele?		
<u>Tørketrommel:</u> Renser du jevnlig lofiltret?		
<u>Kabler, ledninger, brytere og stikkontakter:</u> Finnes det defekte brytere og stikkontakter – dvs. er de sprukket, løse og varme?		
Finnes det løse ledninger som ikke er tilfredsstillende festet?		
Finnes det slitte/skadede ledninger?		
<u>Belysningsutstyr:</u> Brukes riktig styrke på lyspærer i henhold til hva som er angitt på belysningsutstyret? Har lampeskjermer brennmerker?		
Står frittstående lamper stødig og er monterte lamper godt festet til underlaget?		
<u>Elektrisk utstyr:</u> Er kaffetrakter, strykejern og lignende trukket ut av stikk-kontakten når disse ikke er i bruk? Er TV-apparatet /dekoder slått av med AV-knapp når det ikke er i bruk? Er det ulyd i elektrisk utstyr?		
Er det elektriske utstyret (løsutstyr) godkjent, dvs. er det CE-merket?		
<u>Brannsikringsutstyr:</u> Fungerer røkvarsler til enhver tid, er den testet innen 31.01? Er brannslange montert i benk med separat vannuttak/stengekran og klar til bruk? Har du gjort deg kjent med hjemmets branninstruks og rømningsveier fra leiligheten/oppgangen/huset?		

<p><u>Bad:</u> Renser du vannlås i sluk regelmessig? Kraner som drypper/klosett som renner: sørger du for omgående utbedring? Er rørforbindelser i himling kontrollert for kondens/lekkasjer? Er lufteventilen åpen? Er det luftespalte mellom badedør og terskel?</p>		
<p><u>Lekkasjekontroll i kjøkkenbenk:</u> Kontroller rørkoblinger jevnlig og utred årsaken dersom lekkasjesikring slår ut.</p>		
<p><u>Ventilasjon:</u> Påse at alle ventilåpninger er åpne og at disse ikke er koblet til kanaler/mekanisk utlufting.</p>		

Andelseiers/beboers notater:

--

Andelseiers/beboers signatur:	Adresse:	Leil.nr.
-------------------------------	----------	----------

INTERNKONTROLL - ENGSLETTA BORETTSLAG

Informasjonsvedlegg til sjekkliste for andelseiere/ beboere i Engsletta borettslag

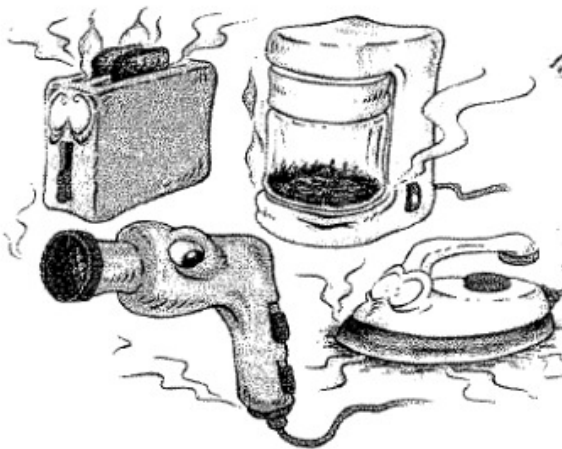


Røykvarsleren bør testes minst en gang pr. måned og hver gang du har vært bortreist over lengere tid. Til å trykke inn prøveknappen kan du bruke en pinne e.l.

Batteriet bør vanligvis skiftes en gang pr. år, men det finnes batterier som varer lenger. De fleste røykvarslere lager korte svake pip når batteriet begynner å bli dårlig. Du må da skifte batteriet så snart som mulig.

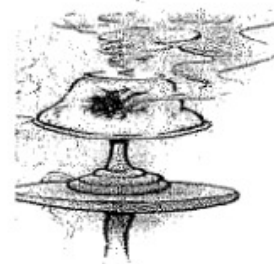
Uforsiktig omgang med elektrisk utstyr er en av de største brannårsakene i Norge. Mange av brannene starter på grunn av likegyldighet, uvitenhet og glemsomhet.

Tørkekoking er en hyppig brannårsak! Har du lett for å glemme og skru av kokeplaten, finnes det utkoblingsutstyr som bryter strømmen etter en viss tid



Ta alltid ut støpselet etter bruk! Mange apparater er utstyret med termostat. Går denne i stykker, kan temperaturen på kort tid øke kraftig og forårsake brann. Trekk derfor alltid ut støpselet på termkostatstyrte elektriske apparater når de ikke er i bruk.

Se opp for svimerker! Lyspærer avgir mye varme. Bruk derfor aldri sterkere pære i en lampe enn det den er beregnet for. Svimerker på en lampekjerm, gardiner eller møbler er et alvorlig faresignal.



INTERNKONTROLL - ENGSLETTA BORETTSLAG

Informasjonsvedlegg til sjekkliste for andelseiere/ beboere i Engsletta borettslag



Røyking i senga, sofaen eller i godstolen er den største enkeltstående årsak til dødsbranner. Legg deg derfor aldri ned med en tent sigarett.

Tøm askebeget på en forsvarlig måte

I Europa er nordmenn den største forbrukeren av levende lys pr. innbygger. Ta vare på hyggen med levende lys men vær klar over at disse lysene ofte er årsak til alvorlige branner.



Plasser aldri tente lys for nær brennbart materiale.

Unngå bruk av brennbare lysestaker, lys mansjetter og lys i dekorasjoner.



Plasser ikke telys direkte på bord eller duk, men på noe som tåler høy temperatur.

En egnet telysholder er åpen og gir god lufting. Tette holdere vil kunne gi over- opphetning og farlig oppflamming. Soting fra flammen kan være et varsel om for dårlig lufttilførsel.

Forlat aldri et rom med brennende lys.



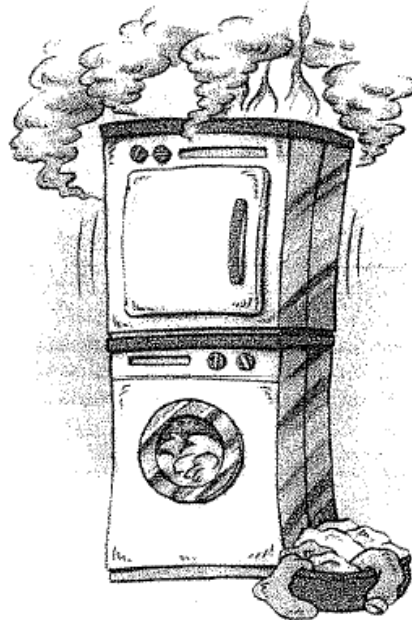
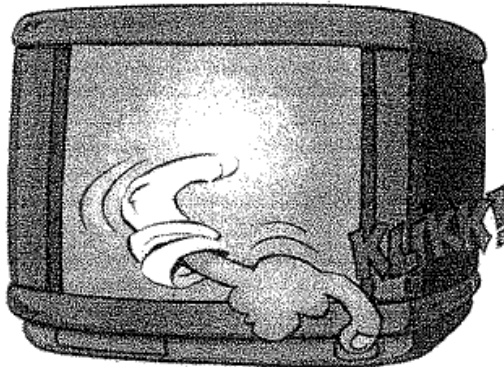
Hvis telyset flammer opp må du aldri helle vann på det. Dette vil føre til en voldsom oppflamming. Kvel flammen, f.eks. med en lyseslukker – ikke blås

INTERNKONTROLL - ENGSLETTA BORETTSLAG

Informasjonsvedlegg til sjekkliste for andelseiere/ beboere i Engsletta borettslag

Slå alltid av vaskemaskinen, oppvaskmaskinen eller tørketrommelen når du forlater boligen. Rengjør lofilteret i tørketrommelen etter bruk. Tette lofiltere kan gi så høy varmeutvikling at det fører til brann.

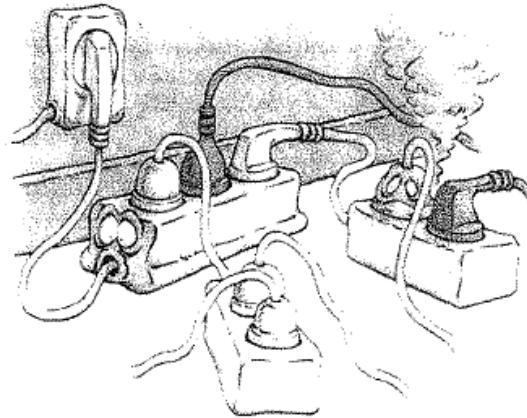
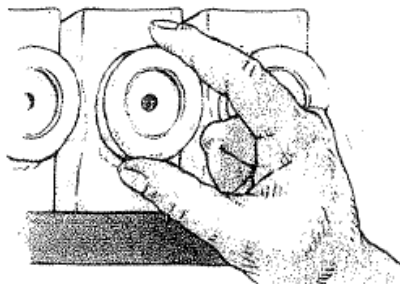
Skru av TV'en med AV- knappen før du går å legger deg. Det er ikke godt nok å bare bruke fjernkontrollen



Støpsler og skjøtekontakter er svake ledd i elektriske installasjoner, og feil her øker brannfaren.

Få derfor montert et tilstrekkelig antall med faste stikontakter.

Bruk en autorisert installatør – å være hobbyelektriker er både ulovlig og farlig!

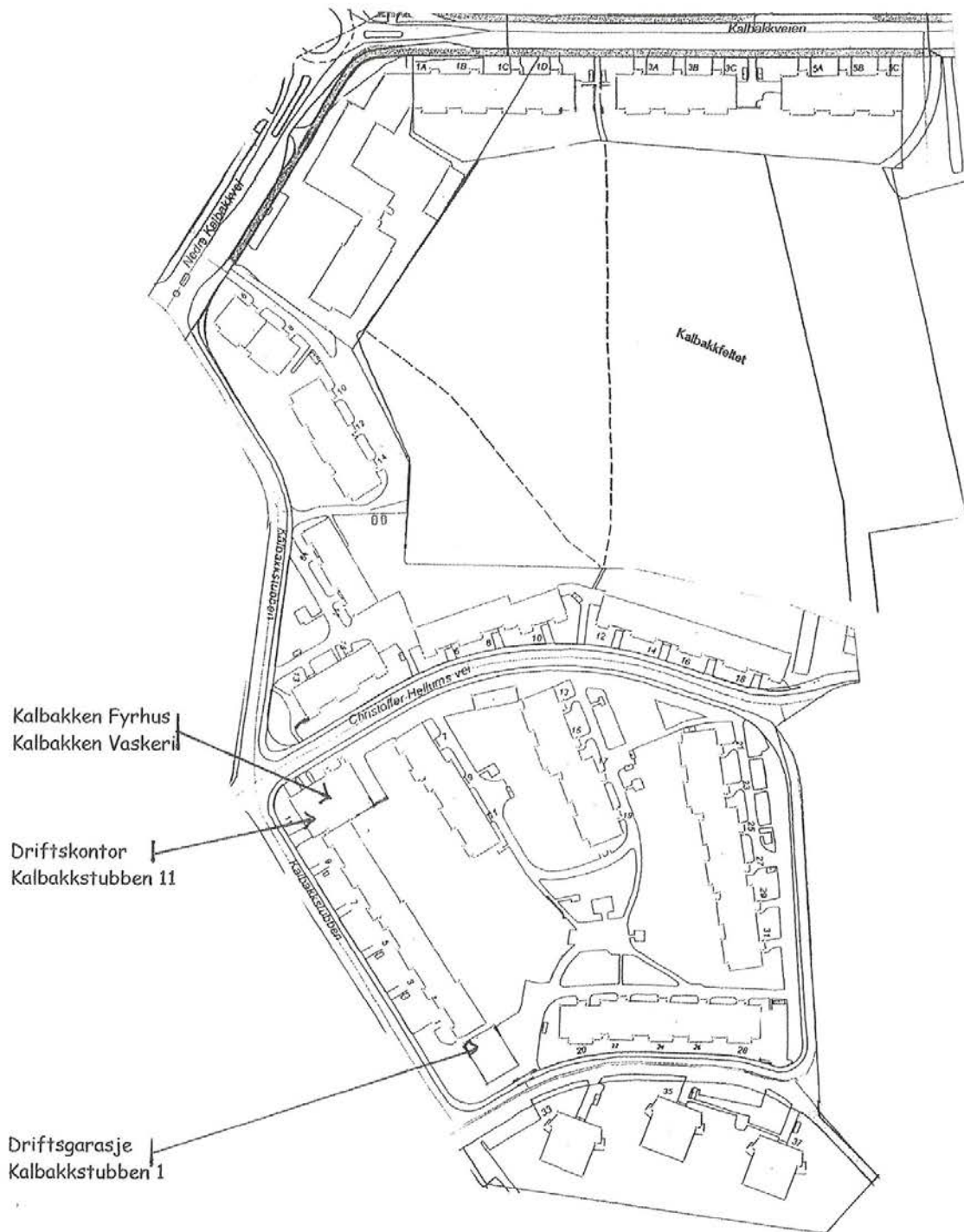


Hvis støpsler kontakter eller sikringer blir varme er dette et faresignal. Autorisert installatør må kontaktes snarest.

Har du skrusikringer bør du minst en gang i året sjekke om disse er skrudd skikkelig til.

Merker du uregelmessigheter ved elektrisk anlegg eller utstyr få det kontrollert av autorisert installatør.

OVERSIKTSPLAN OVER ENGSLETTA BORETTSLAG



0152 Engelsletta Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som leder, velges for 2 år, foreslås: Helge Jørgenstuen

Adresse: Chr. Hellums vei 23

E-post: helge.jorgenstuen@gmail.com

Som styremedlem, velges for 2 år, foreslås, Rune Halvorsen,

Adresse: Kalbakkstubben 13

E-post: zx101990@gmail.com

Som styremedlem, ikke på valg, foreslås:

Thomas Johnsen

Adresse: Chr. Hellums vei 9

E-post: thomasj5@online.no

Som styremedlem, ikke på valg, foreslås:

Nanna Øyen

Adresse: Christoffer Hellums Vei 29

E-post: miss.n.anna@hotmail.com

Som varamedlemmer, velges for 1 år, foreslås:

Saleh Fahimpor

Adresse: Kalbakkveien 5c,

E-post: fahimpor_saleh@hotmail.com

Hanne Nøddelund Morstad

Adresse: Christoffer Hellumsvei 12

E-post: hannemorstad@gmail.com

Susanne Lillestøl Johnsen

Adresse: Christoffer Hellumsvei 10

E-post: susanne89_johnsen@hotmail.com

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Helge Jørgenstuen Adresse: Chr. Hellums vei 23

Som vara for delegert til OBOS

generalforsamling foreslås:

Thomas Johnsen Adresse: Chr. Hellums vei 9

Som valgkomitè, velges for 1 år, foreslås:

Lars Hjelmseth Adresse: Akerlia 20

E-post: lars@haraldfrogner.no

Ellen Kroge Adresse: Christoffer Hellums Vei 14

E-post: ellenk0109@osloskolen.no

Berit Sørberg Adresse: Akerlia 33

E-post: berit.soberg@gmail.com

Som representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie for 1 år:

Helge Jørgenstuen Adresse: Chr. Hellums vei 23

Rune Halvorsen Adresse: Kalbakkstubben 13

Thomas Johnsen Adresse: Chr. Hellums vei 9

Som representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie for 1 år:

Helge Jørgenstuen Adresse: Chr. Hellums vei 23

Rune Halvorsen Adresse: Kalbakkstubben 13

Thomas Johnsen Adresse: Chr. Hellums vei 9

Styrehonorar forblir uendret

Valgkomitèhonorar forblir uendret

Dato: 05.02.2024 I valgkomiteen for Engsletta Borettslag:

Lars Hjelmseth

Ellen Kroge

Berit Sørberg (leder)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.04.24 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 24.04.24

Selskapsnummer: 152 Selskapsnavn: Engsletta Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Helge Jørgenstuen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Helge Jørgenstuen foreslås som protokollfører. Som protokollvitner foreslås Toril Gulbrandsen og Tor Gunnar Dalen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000.

For

Mot

Sak 6 Forslag fra Styret til endring i husordensreglene

Forslaget vedtas.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Helge Jørgenstuen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Rune Halvorsen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Hanne Nøddelund Morstad

Saleh Fahimpor

Susanne Lillestøl Johnsen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Helge Jørgenstuen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Thomas Johnsen

Sak 9 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 3 skal velges)

- Berit Søberg
- Ellen Kroge
- Lars Hjelmeseeth

Sak 10 Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie

Representant (kun 3 skal velges)

- Helge Jørgenstuen
- Rune Halvorsen
- Thomas Johnsen

Sak 11 Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

Representant (kun 3 skal velges)

- Helge Jørgenstuen
- Rune Halvorsen
- Thomas Johnsen



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.



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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 gis.
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.
5. 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.

For eiendommen:

Adresse: Akerlia 37
0951 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ove Kristian MidtskogTelefon: 480 34 444
E-post: ove@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre