

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaja Emilie Hestås

Mobil 947 88 780
E-post kaja.hestas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.
TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 64 673,-
Omkostn.: Kr 7 920,-
Total ink omk.: Kr 4 072 593,-
Felleskostn.: Kr 2 964,-
Årlig festeavgift: Kr 197 516,-
Selger: Sara Marie Ambjørndalen
Ingrid Rebecca Abraham

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 38/39 kvm
Tomtstr.: 6398.5 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 294
Andelsnr.: 80
Oppdragsnr.: 1006250138

Ditt nye drømmehjem?

Velkommen til Folke Bernadottes Vei 5B!

Ønsker du å flytte inn i en leilighet med umiddelbar nærhet til skog og mark, samtidig som du har enkel tilgang til Oslo sentrum? Denne sjarmerende leiligheten har balkong, lukket sovealkove, samt stue, kjøkken og bad. Med heltre bjelker som matcher øvrige detaljer, fremstår boligen med et gjennomført uttrykk. Her får du en flott og tilbaketrukket bolig med grønne fellesområder, nærhet til kollektivtransport og marka, samt dagligvare. Dette er en perfekt mulighet for deg som er førstegangskjøper, student eller som ønsker å bo rolig i et veletablert og naturrikt område.

- Verdt å merke seg:
- Usjenert balkong
 - Lave felleskostnader
 - Bjelker
 - T-bane (4 min.)
 - Dagligvare (1 min.)
 - Nordmarka som nærmeste nabo
 - Delvis møblert- flytt rett inn!



Innhold

Velkommen2

Plantegning4

Om eiendommen28

Tilstandsrapport49

Egenerklæring73

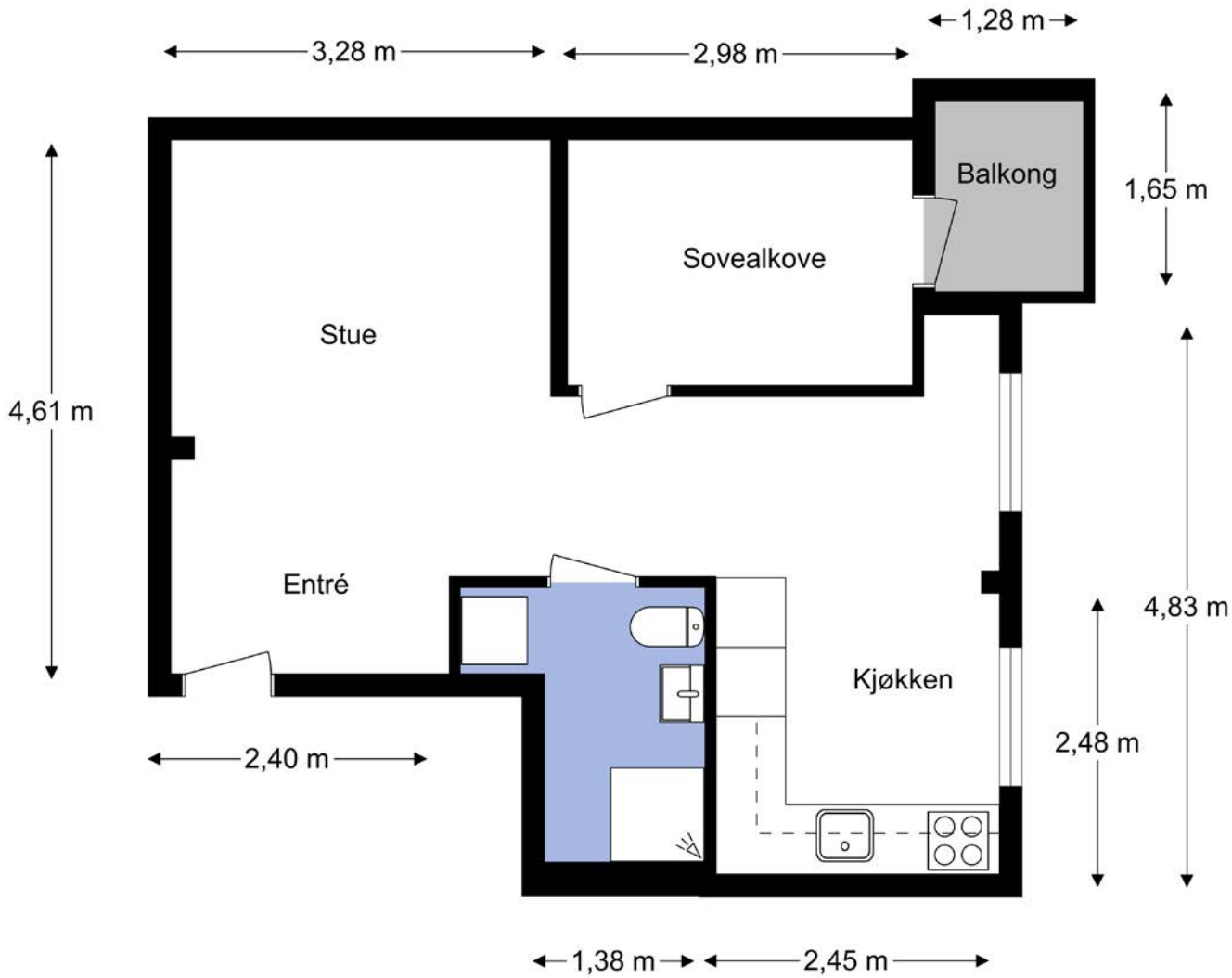
Nabolagsprofil85

Forbrukerinformasjon 152

Budskjema 153

Plantegning

3. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?
2021

Hva var avgjørende for valget deres?
Vi hadde lyst til å bo på Kringsjø fordi det er rolig, nærmere marka og samtidig kort vei til sentrum. Planløsningen og trebjelkene ble avgjørende for valget av akkurat denne leiligheten.

Hvorfor skal dere flytte?
Vi flytter til Tøyen for å ha bedre plass.

Strømforbruk?
Ca 300-600 kr/mnd

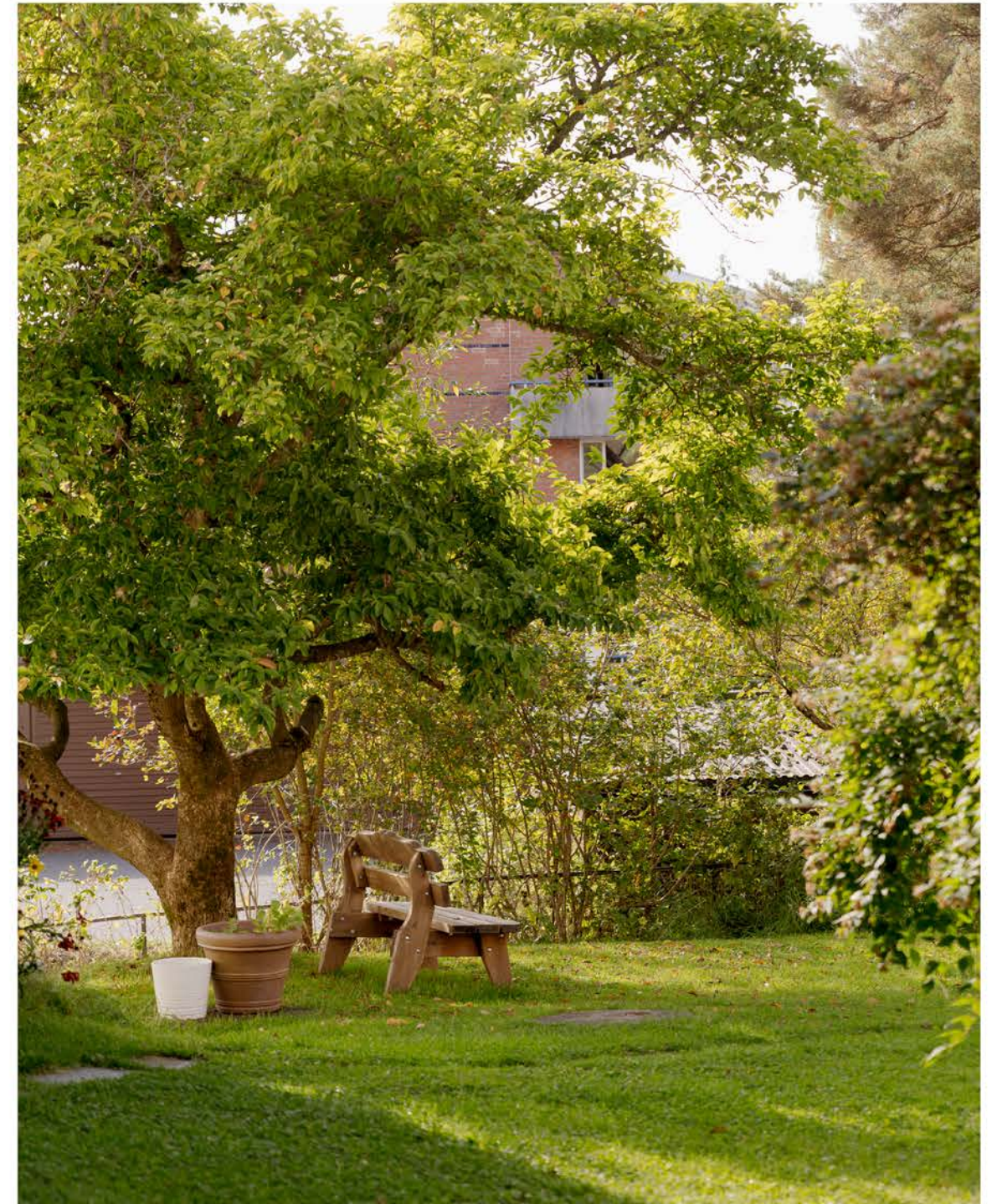
Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?
Vi har likt å kunne ha venner på middagsbesøk og filmkvelder. Jeg kommer til å savne å titte på fuglene utenfor kjøkkenvinduet.

Hva har dere likt best med området?
Det er nærmere marka, samtidig som det er 20 minutter med banen til sentrum

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Om vinteren er skiløypene rett utenfor døra og bare å spenne på seg skiene.
Vår er det mye fugleliv utenfor vinduet.
Sommeren er det hyggelig å sitte på en benk eller ligge på plenen i fellesområdene og sole seg.
Om høsten er det en koselig følelse av løvet som faller.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Koselig, god beliggenhet.



Velkommen til Folke Bernadottes Vei
5B! Presenteres av Kaja Hestås v/Aktiv
Eiendomsmegling.

Stue

Leiligheten har en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning, hvor stuen ligger i den ene enden av boligen. Dette gir mulighet til å etablere en egen sone for avslapning, med plass til stor eller liten sittegruppe, TV og stuebord. Stuen er innrammet av lekre bjekledetaljer som gir et lunt uttrykk.





Fra stuen går du naturlig over i en mellomsoner som kan møbleres etter eget ønske, enten med pult for jobb eller spisebord for hyggelige måltider. Innerst i mellomsonen finner du integrerte trehyller som harmonerer med bjelkene i taket. Både sofa, TV og skrivepult medfølger kjøpet.



Kjøkken

Når du går inn gjennom mellomsonen, får du straks øye på kjøkkenet og ser hvor stilfullt det harmonerer med resten av leiligheten. Kjøkkenet er innredet med integrerte hvitevarer og har rikelig med oppbevaringsplass i overskap og underskuffer. De store vindusflatene slipper inn mye naturlig lys, og kjøkkenet fremstår med beige fliser, hvite glatte fronter og en heltre benkeplate - en detalj som harmonerer med øvrige elementer i boligen.



Sovealkove

Sovealkoven er separert fra boligens øvrige rom med egen dør, samt utgang til balkong, og fungerer derfor godt som en egen sone. Sovealkoven har plass til en stor seng, eller en mindre variant for de som ønsker enkel tilgang til den herlige balkongen. Her er det en praktisk garderobeløsning med god oppbevaringsplass for klær. Sengen medfølger også kjøpet og har en praktisk skuffeløsning under, som gir ekstra oppbevaringsplass.



Balkong

Balkongen på 2 kvm har inngang fra alkoven og en integrert sittebenk, som gir mulighet til å innrede en egen sone for avslapning, morgenkaffe eller soling. Den vender ut mot grønne og rolige omgivelser, noe som skaper en fredelig atmosfære. Balkongen ligger skjermet til, og gir mulighet for å sove med døren åpen uten forstyrrelser.



Bad

Flislagt bad, pusset opp i 2011, innredet med dusjkabinett, klosett, servant med skuffeløsning og speil med overlys. Downlights i taket gir god belysning, og det er montert en praktisk hylle for oppbevaring. Badet har en plassbesparende krok med opplegg for vaskemaskin og/eller tørketrommel. For de som ønsker eller har behov, kan vaskekjeller også benyttes. Rørfornyng er nylig utført, noe som sikrer oppgraderte rørinstallasjoner.



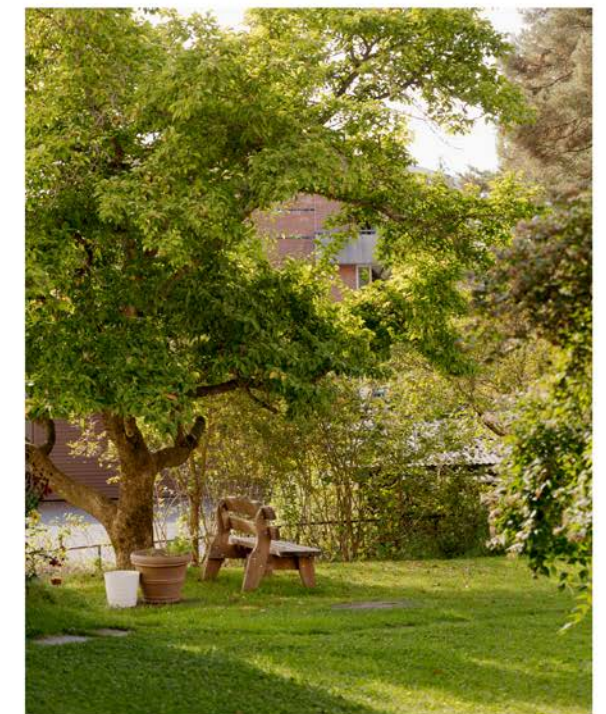
Entre

I det du trer over dørstokken, møter du et lyst og trivelig hjem. I entreen finner du en praktisk garderobeløsning og skohylle for enkel organisering, samt en oppslagstavle til nøkler og småting. Du blir straks oppmerksom på de flotte heltre bjelkene som rammer inn stueområdet og strekker seg videre inn på kjøkkenet. Entreen er romslig, med god plass til å møblere med sittebenk som medfølger kjøpet, eller annet som passer dine behov.



Uteområdet

Allerede ved inngangspartiet møtes du av grønne, frodige fellesarealer som borettslaget har utstyrt med sittebenker for å innby til sosial trivsel. I den andre enden av blokken finner du et større fellesområde med benker, grill og aktiviteter for barn, som skaper gode rammer for både fellesskap og hygge.



Nærområdet

Bare ett minutts gange fra leiligheten finner du Meny Kringsjå. I nærheten ligger også Kiwi og Joker, som gjør daglige innkjøp enkelt og fleksibelt. Boligen er i umiddelbar nærhet til skog og turstier, med Sognsvann like ved. T-banestasjonen er kun fire minutter unna til fots, noe som gir enkel forbindelse til sentrum og universiteter.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 39 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1 m² Kjellerbod3. etasje

BRA-i: 38 m² Bad, Entré / stue, Kjøkken, sovealkove

TBA fordelt på etasje

3. etasje

2 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eierskap gir rettigheter til bruk av felles uteområde utenfor inngangsparti, samt på felles grøntområde på den andre siden av bygget. Andelseier får også rettigheter til bruk av felles vaskeri.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 1 m².

Bod er merket med nr.B302.

Bod areal utgjør til sammen 1m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 1,6 m² og er avrundet til 2 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Kommentar til lovlighet::

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

Leiligheten er ombygget og viker fra originale tegninger.

Det er fjernet noen vegger ved entre/ stue, det er satt opp lettvegger som danner en sovealkove.

Badet er utvidet med tidligere hyller ved entre.

I følge opplysninger fra tidligere eier, er

bærekonstruksjon endret i boligen.

Det er observert manglende ventilasjon i ombygget sovealkove.

Rommet fremstår derfor ikke som ett godkjent

soverom, men omtales etter bruken av rommet.

Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til kommunen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

6398.5 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget fester tomt av Oslo Kommune.

Reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert

10. år. Festeavgiften ble regulert med virkning fra

1.7.2022 hvor den økte med 33,1%.

Årlig festeavgift

Kr 197 516

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 90 år, gjeldende fra og med 01.03.1961.

Regulering av festeavgift

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som

festeren har tilført tomten.

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2032 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Festekontrakt datert

30.04.1963.

Beliggenhet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo med enkel tilgang til urbant byliv, og samtidig ønsker å bo tilbaketrukket i rolige og grønne omgivelser.

Beliggenhet og bomiljø

Folke Bernadottes Vei ligger fredelig til i Nordberg/ Kringsjå- et veletablert og attraktivt borettslag med utsikt over store grøntområder og trivelige, opparbeidede uteområder. Her er det en god miks av leiligheter, rekkehus og eneboliger, noe som gir et variert og levende nabolag, samtidig som området kjennetegnes av ro og trygghet. De brede asfalterte veiene og flotte grøntområdene inviterer til både rolige spaserturer og hyggelige møter mellom naboer.

Natur og rekreasjon

Du har Nordmarka som nærmeste nabo, og Sognsvann ligger bare en kort spasertur unna. Her kan du nyte solrike dager ved vannet, ta en rask morgentur langs den flate og tilrettelagte stien rundt vannet, eller slappe av med en matbit fra den lokale kiosken. Området byr på et mangfold av merkede turveier og skiløyper som slynger seg innover marka mot Ullevålseter og videre til Tryvann og

Holmenkollen. Med toppscore for turmuligheter og lavt støynivå kan du virkelig senke skuldrene og lade batteriene i naturskjønne omgivelser året rundt.

Dagligvare og service

Enkel og praktisk hverdag står i sentrum her.

Dagligvarehandelen ordner du på Meny Kringsjå eller KIWI Kringsjå kun få minutters gange fra boligen, og Joker Nordberg gir ekstra fleksibilitet med posttjenestert. Tåsen Nærsenter og Ullevål Senter utvider servicetilbudet med apotek, lege, bank og spesialbutikker, mens Storo Storsenter gir et bredt utvalg dersom du ønsker mer shopping eller koselige kafébesøk.

Kollektivtransport

Området har utmerket kollektivdekning: Kringsjå T-banestasjon ligger nært, og gir deg rask tilgang til hyppige avganger til Oslo sentrum på under 20 minutter. I tillegg finnes busser med hyppige avganger, slik at du enkelt kommer deg til sentrum, bydelene eller de større servicepunktene i byen. Her er det lett å være mobil uansett om du vil besøke familie, handle eller oppleve byens kulturtilbud.

Skole- og barnehage tilbud

Boligen er perfekt for deg som er student og ønsker enkel nærhet til blant annet universiteter på Blindern, eller i sentrum. For deg med familie, barn og barnebarn, eller som ønsker liv i nabolaget, finnes det flere barnehager og skoler kun noen minutters gange fra boligen. Blant annet Kringsjå og Korsvoll skole, Frydenhaug SiO og Nordberg menighetsbarnehage- samt Blindern og Nydalen videregående. Gangavstand til Norges idrettshøgskole gir også mulighet for å delta på lokale arrangementer eller aktiviteter.

Kort oppsummert: Folke Bernadottes Vei er et ideelt sted for deg som ønsker en komfortabel, trygg og ukomplisert hverdag. Her bor du nær naturen og alle nødvendige servicetilbud- alt ligger til rette for at livet skal være lettvint og hyggelig, fra morgenkaffen på balkongen til turer rundt Sognsvann og raske kollektivforbindelser til sentrum.

Adkomst
Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen
Det er primært rekkehus og leilighet/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig
Glenn-Erik Larsen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Bebyggelse:
Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i betong.
Yttertak i pult-tak konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Vinduer:
Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Dører:
Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Entredør fremstår med normal funksjonalitet.
Balkongdør i treramme med 2-lags glass
Innvendige dører fremstår med glatte dørblander i malt utførelse

Balkong:
Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke,
rekkverk fremstår med plater og spiler i stå

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport
avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Varmtvannstank hadde en feil og måtte byttes. Waterguard ble installert. Som følge av lekkasjen ble det vannskader på kjøkkenet
Arbeid utført av: SLs Rørservice AS

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja
Beskrivelse: Døren til balkongen er slitt og brl planlegger å bytte dem ut

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Skjevt gulv på kjøkkenet

21. Er det foretatt radonmåling?
Ja
Beskrivelse: Det er en radonmåler i kjelleren

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja
Fra tidligere salgsoppgave

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?
Ja
Beskrivelse: Ja, rotter i fellesareal pga fuglemating

Tilleggscommentar:
Her er problemene med leiligheten jeg vet om som ikke er nevnt tidligere: - vannskader rundt kjøleskapet fra før jeg kjøpte stedet - Støttearmen på avtrekkshetten er utslitt - misfarging fra varmeeeksponering på døren ved sovealkove.

Innhold
Før du trer inn i blokken, legger du umiddelbart merke til hvor grønt og frodig området rundt leiligheten er. Ved inngangspartiet fører en asfaltert vei til døren, omkranset av en gressplen som strekker seg fra ende til annen. Her finner du benkeplasser og koselige trær som setter prikken over i-en på den naturrike atmosfæren.

Entre:
I det du trer over dørstokken, møter du et lyst og trivelig hjem. I entreen finner du en praktisk garderobeløsning og skohylle for enkel organisering, samt en oppslagstavle til nøkler og småting. Du blir straks oppmerksom på de flotte heltre bjelkene som rammer inn stueområdet og strekker seg videre inn på kjøkkenet. Entreen er romslig, med god plass til å møblere med sittebenk som medfølger kjøpet, eller

annet som passer dine behov.

Stue:
Leiligheten har en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning, hvor stuen ligger i den ene enden av boligen. Dette gir mulighet til å etablere en egen sone for avslapning, med plass til stor eller liten sittegruppe, TV og stuebord. Fra stuen går du naturlig over i en mellomsonen som kan møbleres etter eget ønske, enten med pult for jobb eller spisebord for hyggelige måltider. Innerst i mellomsonen finner du integrerte trehyller som harmonerer med bjelkene i taket. Både sofa, TV og skrivepult medfølger kjøpet.

Kjøkken:
Når du går inn gjennom mellomsonen, får du straks øye på kjøkkenet og ser hvor stilfullt det harmonerer med resten av leiligheten. Kjøkkenet er innredet med integrerte hvitevarer og har rikelig med oppbevaringsplass i overskap og underskuffer. De store vindusflatene slipper inn mye naturlig lys, og kjøkkenet fremstår med beige fliser, hvite glatte fronter og en heltre benkeplate - en detalj som harmonerer med øvrige elementer i boligen.

Sovealkove:
Sovealkoven har frem til i dag vært brukt som soverom, men mangler ventilasjonsluke, og betegnes derfor som sovealkove. Den er separert fra boligens øvrige rom med egen dør, samt utgang til balkong, og fungerer derfor godt som en egen sone. Sovealkoven har plass til en stor seng, eller en mindre variant for de som ønsker enkel tilgang til den herlige balkongen. Her er det en praktisk garderobeløsning med god oppbevaringsplass for klær. Sengen medfølger også kjøpet og har en praktisk skuffeløsning under, som gir ekstra

oppbevaringsplass.

Balkong:
Balkongen på 2 kvm har inngang fra alkoven og en integrert sittebenk, som gir mulighet til å innrede en egen sone for avslapning, morgenkaffe eller soling. Den vender ut mot grønne og rolige omgivelser, noe som skaper en fredelig atmosfære. Balkongen ligger skjermet til, og gir mulighet for å sove med døren åpen uten forstyrrelser.

Bad:
Flislagt bad, pusset opp i 2011, innredet med dusjkabinett, klosett, servant med skuffeløsning og speil med overlys. Downlights i taket gir god belysning, og det er montert en praktisk hylle for oppbevaring. Badet har en plassbesparende krok med opplegg for vaskemaskin og/eller tørketrommel. For de som ønsker eller har behov, kan vaskekjeller også benyttes. Rørfornyng er nylig utført, noe som sikrer oppgraderte rørinstallasjoner.

Velkommen!
NB: Les "innbo og løsøre" for beskrivelse av hva som medfølger kjøpet.

Standard
Overflater:
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett og fliser.
Gulvet på bad er belagt med fliser

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Veggflater på bad er belagt med fliser og malt strie.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av plater.

Det er innfelte lys i stue/kjøkken og entre
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,61m.
Takflate på bad er belagt med malte plater og innfelte lys.

Ventilasjon:
Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørblad for tilluft.

Tilleggende konstruksjoner våtrom:
Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Avtrekk:
Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Vannledninger:
Kjøkken: Vanntilførsel med Pex-rør. Det er tilkoblet Waterguard/ lekkasjestopper på vannrør.
Bad: Det er åpne forkrommede vannrør og Pex-rør til installasjonene.
Hovedstoppekran: Kraner er plassert bakdusjkabinett på bad, kraner er ikke testet pga. manglende adkomst.

Avløpsrør:
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon:
Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken, ellers tilluftsventiler i vinduer.

Varmesentral:
Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på

befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 120L fra 2023, er plassert i benkeskap på kjøkken.
Det er montert Waterguard/n lekkasjestopper, tilknyttet varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg:
Se spørsmål til eier i takstrapporten under "elektrisk anlegg" for utdypning.

Branntekniske forhold:
Se spørsmål til eier i takstrapporten under "branntekniske forhold" for utdypning.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.
Merk: Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

Forhold som har fått TG2:
Vinduer:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkongdør:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Vrider på dørbladet er tret.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Balkongdør bør oppgraderes med justering av vrider.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkong, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Høyde på rekkverk er målt til 0,94m.
Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.
Det er observert større slitasje på terrassebord, samt tape mellom bord.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Oppgradering av terrasse bør påberegnes.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på konstruksjoner.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige overflater:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:

Det er observerte sprekkdannelse i parkett på kjøkken,
det er opplyst om vannskade fra tidligere eier.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Oppgradering av enkelte gulvflate bør på beregnes.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert 20mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue/ kjøkken.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Det kan være behov for rengjøring av kanaler,om avtrekket skulle reduseres. Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med

el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater og innredning kjøkken:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er observert større slitasje på innredning. Det er avskalling i bunnplate på benkeskap.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Oppgradering av benkeplate/ innredning bør påberegnes. Slitte overflater vil forringe levetid på benkeplater.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk kjøkken:
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.
Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Stoppekran på bad er ikke lett tilgjengelig, da de er plassert bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Hylle på vegg på bad bør demonteres, slik ar dusjkabinett kan flyttes for lettere adkomst til stoppekraner.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er ingen ventilasjon tilknyttet sovealkove, tilførsel av tilluft må skje via åpning av dør.
Konsekvens/tiltak
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg:
TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.
Det er observert en løs stikkontakt på bad, denne bør festes.
Generell kommentar:
Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.
Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.
Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:
Sluk, membran og tettesjikt bad:
Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt

rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er avvik:
Det er observert rustdannelser i originalt sluk, samt hull rundt rørføring i vegg bak dusjkabinett.
Tettesjikt rundt sluk kan ikke konstanteres, og sees på som en risiko konstruksjon.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Det er malt glassfiberstrie og sparklet og malte overflater på plater/murpuss på innvedige overflater, og det tilfredstillende ikke krav til vanntett sjikt i forbindelse med sone rundt dusjkabinett og servant.
Konsekvens/tiltak
Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
Tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan

medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

Medfølger ikke kjøpet:
Innbo og løsøre som ikke er spesifisert nedenfor.

Medfølger kjøpet:

- Sofa i stue
- TV i stue
- Seng i sovealkove
- Benk i entre
- Skrivepult
- Skostativ
- Mikrobølgeovn
- Kjøleskap

Samt: Integrerte hvitevarer på kjøkken og bad.
Garderobeløsning i entre og i alkove. Fastmontert innredning.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg/modernisering:
Diverse Info fra tidligere salg:

Oppussing av leiligheten (2011):
Fjernet enkelte innervegger og etablert ny bæring.
Foret ut og montert nye plater på yttervegger.
Etablert "soverom". Nytt gulv i hele leiligheten.
Nye plater i himling i hele leiligheten bortsett fra sovealkove.
Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer. Nye avløpsrør fra kjøkken til hovedavløp.
Gjennomgående nye elektriske kabler.

Oppussing på bad:
Utvidet bad, lagt membran på gulv og litt opp på vegger på utvidet del.
Lagt flis på flis og ny innredning, nye plater på en vegg,
nytt åpent ledningsnett, nytt opplegg for vaskemaskin,
ny dør og montert downlights.

VVS-arbeid (2023):
Montering av varmtvannsbereder med Waterguard, arbeidet ble utført av SL`s Rørservice AS.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Borettslaget har mulighet for kjøp av parkeringsplass når plassene er ledig. Ved overdragelse/fremleie av garasjer har andelseiere i Øvre Kringsjø Borettslag fortrinnsrett. Deretter skal borettslaget v/styret ha rett til å kjøpe/fremleie garasje før tilbudet går ut til personer som ikke er andelseiere i borettslaget. Ved kjøp av garasjeplass blir felleskostnadene 400kr ekstra per mnd til vedlikehold, snømåking o.l. Det medfølger ikke garasjeplass ved salget.
Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

88746093

Radonmåling

Radonmåling er ikke nødvendig i leiligheter beliggende i 3.etasje.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Eiendommen selges fri for pengeheftelser, foruten om festekontrakt datert 30.04.1963.

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten med panelovner.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

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 4 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 068 016

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 272 065

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

Felleskostnader på 2861 kroner inkluderer blant annet:
Nedbetaling av lån, felles byggforsikring, tv og internett, eiendomsskatt, kommunale avgifter, festeavgift, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2964

Andel Fellesgjeld

Kr 64 673

Fellesgjeld pr. dato

19.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjelden vil mulig øke dersom vindusutskiftning i borettslaget og utskiftning av heis i Folke Bernadottes Vei 6 påvirker gjelden for borettslaget.

Fellesgjeld avviker fra meglerbrev etter samtale med forretningsfører.

Andel fellesformue

Kr 49 725

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Øvre Kringsjø Borettslag

Organisasjonsnummer

953648210

Andelsnummer

80

Om borettslaget

Borettslaget består av 150 andelsleiligheter fordelt på en høyblokk og en lavblokk. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Øvre Kringsjø Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953648210, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post
ovrekringsja@styrerommet.no.

Vibbo

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

Økonomi

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Driftskostnader for 2024 er på kr. 11 865 941. Dette ble en årsresultat på kr -6 124 796.

Gressklipping

Borettslaget har sagt opp avtalen om gressklipping med Crystal Facility og leter per dags dato for et nytt firma som kan gjøre denne jobben.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjeller i 9B og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskemaskinene kan benyttes ved å sette navnet sitt på timelister som ligger i vaskerommet. På tørkerommet finnes det to veggmonterte tørkestativ og to tørketromler. Disse kan benyttes uten timelister.

Styrets arbeid

Beboerarrangementer

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

engasjement.

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

Julegrantenning:

Styret kjøpte inn 3 stk julegran og lysslynger. På grunn av dårlig oppmøte de tidligere årene, har ikke styret arrangert et arrangement for å markere julegrantenning. Dersom dette er noe beboerne ønsker at styret skal gjøre fremover, må beboerne bare si fra til styret.

Klager

Det har vært en del klager på støy i forbindelse med oppussing. Styret vil gjerne benytte denne anledning til å minne beboerne om husordensregler punkt 2 «Indre Orden» at det ikke skal drives med unødvendig støy mellom kl.16-18, samt etter kl.22. Det har også vært en del løse gjenstander som har blitt lagt igjen i fellesarealene, spesielt i kjelleren og utenfor døren i oppgangen. Styret minner om at det ikke er lov å hensette gjenstander i fellesarealene og at dette er et brudd på HMS- og brannvernsregler.

HMS Brannvern/Brannvarslingsanlegg

Brannvernrunder har blitt gjennomført. Styret tolker forskrifter og anbefalinger fra brannvernmyndigheter slik at brannvernrunder skal gjennomføres minst én

gang i året. Styret har engasjert firmaet Norsk Brannvern til dette. De kontakter alle leiligheter ved oppmøte. Det blir foretatt en enkel inspeksjon av håndslukkere og det gis anledning for beboere til å komme med spørsmål.

Høsten 24 er det gjennomført vedlikehold på felles brannvarslingssystem og gjennomført klokketest (sirenene), samt sjekk av oppkobling mot Securitas for varsling. Systemet fungerer slik det skal. Styret oppfordrer alle beboere til å lese nøye i gjennom skriv og rutiner som har blitt sendt ut.

Rørfornyng
Olimb har gjennomført rør rehabiliteringsprosjektet. Per 3. april har prosjektet kostet borettslaget kr 8.871.549. Årsaken til at dette er beløpet er høyere enn det som er tilbudt er blant annet på grunn av leie av wc- og dusj-brakken, flytting av denne, rør-stammer som er lengre enn 1 meter som ikke var mulig å kartlegge før arbeidet startet. Styret ber beboerne melde fra dersom det er noen mangler, slik at vi kan ta dette med Olimb så raskt som mulig.

Vaskekjelleren
Forrige generalforsamling ble det bestemt at styret skal utbedre vaskekjelleren og male denne. Styret har jobbet med å tørke vaske- og tørkerommet, og har installert vifter og rør. Når vaskekjelleren er tørket, vil styret

hente inn tilbud på maling og av vaske- og tørkerommet. Maling er planlagt før sommeren.

Inngangsparti i FB 6 Høyblokka
Forrige generalforsamling ble det besluttet å oppgradere inngangspartiet i høyblokka. Styret har besluttet å avvente med å pusse opp denne til etter at vi er ferdige med de store prosjektene våre; rørrehabiliteringen og utbytting av heis, før arbeidet med å pusse opp inngangspartiet har startet. Utskifting av Vinduer

Det har vært gjennomført en befaring av alle leiligheter (de som har levert inn sin nøkkel) i forbindelse med kartlegging av tilstanden på vinduer. Basert på dette arbeidet, jobber nå styret med å hente inn tilbud fra flere entreprenører. Styret vil holde dere oppdaterte fortløpende med den informasjonen vi har rundt dette. For denne leiligheten er det planlagt utskiftning av vinduer.

Papp i ventilasjonsanlegget
Borettslaget har naturlig ventilasjon. Noen av ventilasjonskanalene går rett ut mot gaten (som for eksempel ventilasjonen på kjøkken), mens andre går i rør opp mot taket (for eksempel på badet). I ventilasjonsrørene som går ut mot taket, er det papp fra byggetiden. Pappen fører til dårlig ventilasjon blant annet på badet. Etter flere befaringer og møter med Kanalrens, har entreprenøren og styret kommet frem til at det ikke er

mulig å fjerne denne pappen uten å måtte åpne veggene og ventilasjonsrørene. Styret har derfor valgt og ikke gå videre med dette.

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

Bytte av vaskefirma
Etter flere klager på dårlig vask, valgte styret å bytte ut vaskefirmaet. Styret valgte Workhouse og byttet til dem i fjor. Det virker som at dette firmaet vasker bedre, og at fellesarealene er rene. Styret ber beboerne om å si fra dersom det er noe mangler ved vaskingen.

Bytt av vaktmester
Styret har lenge vært misfornøyd med vaktmesterfirmaet. Det ble besluttet å avslutte avtalen med ISS og styret jobber nå med å hente inn tilbud på ny leverandør av vaktmestertjenester.

Varmekabler
Det ble installert varmekabler i alle oppganger i lavblokka og byttet ut de gamle varmekablene utenfor høyblokka. For å kunne kalibrere og teste styringssystemet på følerne og varmekablene, måtte styret vente på at det kom snø. Det tok litt tid og flere prøver å få systemet til å funke, men alt skal fungere optimalt nå.

Container
Styret å si opp containeren som sto oppe ved garasjene. Det ble observert ved flere anledninger at containeren ble brukt av mennesker som ikke tilhørte borettslaget og at det ble kastet feil avfall (maling, gipsplater ol). Styret besluttet å prøve å fjerne containeren for å se hvordan dette kommer til å påvirke beboerne i borettslaget. Det har ikke vært noen negative tilbakemeldinger rundt fjerning av containeren, og styret ser for seg en besparelse på over kr. 27 000 i 2025 ved å fjerne dette.

Større vedlikehold og rehabilitering siste 10 år:
2024/2025 Rørfornyng
2024 Høsten 24 er det gjennomført vedlikehold på felles brannvarslingssystem og gjennomført klokketest (sirenene), samt sjekk av oppkobling mot Securitas for varsling.
2023 Oppgradering av lekeplassen
2023 Etablering av sykkelstur bak lavblokka
2022 Rens av ventilasjonskanalene
2022 Byttet ut brannslukningsapparatene i alle andelsleiligheter samt fellesarealene
2021 Gjennomført radonmåling og installerte radonavsugere.

2021 Klippet trær og busker rundt borettslaget
2021 Service og vedlikehold på ventilasjon i høyblokka (må gjøres hver 5.år. Neste må bestilles fra Kanalrens igjen i 2026)
2019 Alle lampene i fellesarealene har blitt byttet ut med LED-lamper. Varmekablene har blitt byttet ut på lavblokka
2017 Brannsentraler er oppgradert
2015 Rens av ventilasjonskanalene

Pågående arbeid:
Utskifting av heis i Folke Bernadottes Vei 6

Kommende arbeid:
Styret jobber med tilbud for utskifting av vinduer og balkongdør. Det er planlagt utskiftning av balkongdør for denne leiligheten. Dette kommer til å skje en gang på nyåret.

Lånebetingelser fellesgjeld
Borettslaget har følgende lån:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208202049
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo: 2 402 606,00
Innfrielsesdato: 30.08.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208319663
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo: 8 374 329,00
Innfrielsesdato: 30.05.2054
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett internt i borettslaget.
Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. burettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett
Det er planer om utskiftning av heis og vinduer, dette kan potensielt føre til økning i fellesutgifter. For denne leiligheten er det planlagt utskiftning av balkongdør.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

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.

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

Det oppfordres til å lese seg opp på "regler for dyrehold" vedlagt husordensreglene.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det oppfordres til å lese seg opp på "andelseierens vedlikeholdsplikt" i vedtektene.

Forretningsfører
Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 50, bruksnummer 294 i Oslo kommune.Andelsnr. 80 i Øvre Kringsjå Borettslag med orgnr. 953648210

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

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

15.10.1960 - Dokumentnr: 12922 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og

kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på boligblokk datert den 09.11.1964.
Det er utstedt ferdigattest på redskapsbod datert den 13.10.1976.
Det er utstedt ferdigattest på fasadeendring datert den 27.02.2019.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Leiligheten er ombygget og viker fra originale tegninger.
Det er fjernet noen vegger ved entre/ stue, det er satt opp lettvegger som danner en sovealkove.
Badet er utvidet med tidligere hyller ved entre. I følge opplysninger fra tidligere eier, er bærekonstruksjon endret i boligen.
Det er observert manglende ventilasjon i ombygget sovealkove. Rommet fremstår derfor ikke som ett godkjent soverom, men omtales etter bruken av rommet.
Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
09.11.1964.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Eiendommen følger reguleringsplan "Byggeområde for boliger" etter reguleringsbestemmer i S-808, med vedtektsdato 2.11.59. Se regueringsbestemmelser.

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.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G

(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren.
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

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

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 000 000 (Prisantydning)

65 218 (Andel av fellesgjeld)

4 065 218 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
6 570 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

7 920 (Omkostninger totalt)

15 820 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
18 620 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 073 138 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 081 038 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 083 838 (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 7 920

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 finansinstitusjo
Det forutsettes av kjøtet 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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 000 ,- oppgjørshonorar kr 7 990 ,- og visninger kr

1000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 20 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 389,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Teoline Jakobsen
Eiendomsmegler
teoline.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 456 00 226

Ansvarlig megler bistås av
Kaja Emilie Hestås
Eiendomsmeglerfullmektig / Digital
innholdsansvarlig
kaja.hestas@aktiv.no
Tlf: 947 88 780

Fabian Kinga
Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

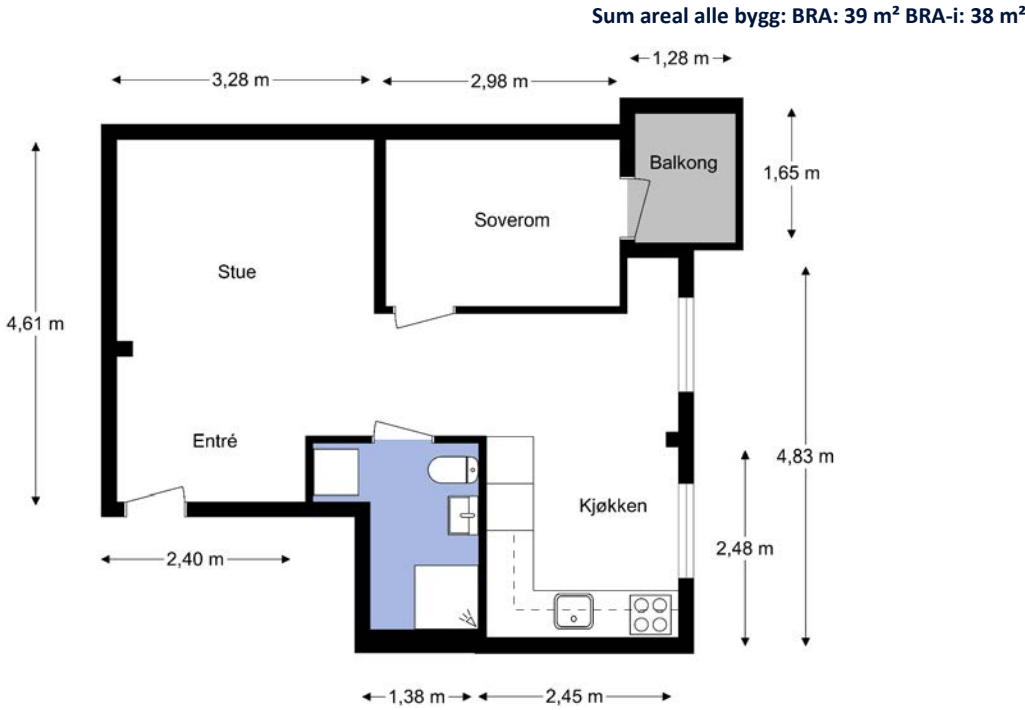
Oppdragstaker
Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer
987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato
19.01.2026



Tilstandsrapport

Folke Bernadottes vei 5 B, 0862 OSLO
OSLO kommune
gnr. 50, bnr. 294
Andelsnummer 80



Befaringsdato: 25.08.2025 Rapportdato: 09.09.2025 Oppdragsnr.: 11838-25217 Referansenummer: EJ1981
Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	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 straktiltak 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

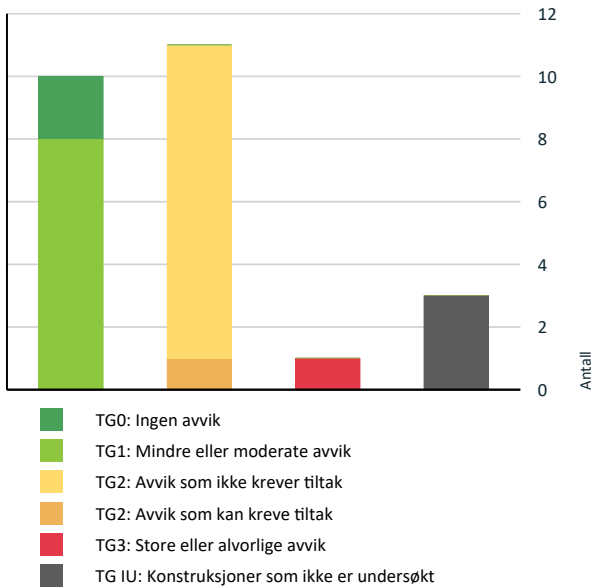
Leiligheten er ombygget og viker fra originale tegninger. Det er fjernet noen vegger ved entre/ stue, det er satt opp lettvegger som danner ett soverom. Badet er utvidet med tidligere hyller ved entre. I følge opplysninger fra tidligere eier, er bærekonstruksjon endret i boligen. Det er observert manglende ventilasjon i ombygget soverom. Rommet fremstår derfor ikke som ett godkjent soverom, men omtales etter bruken av rommet.

Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til kommunen.



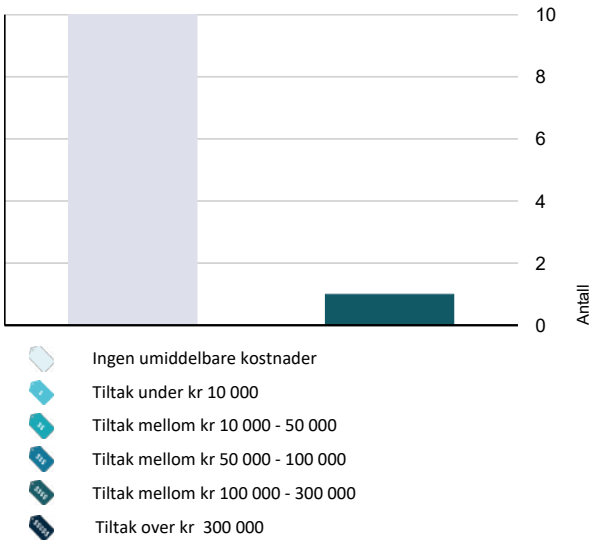
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Folke Bernadottes vei 5 B . Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med megler og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuksøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuksøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuksøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuksøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkongdør	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

Tilbygg / modernisering

2011	Diverse	Info fra tidligere salg, Oppussing av leiligheten: Fjernet enkelte innervegger og etablert ny bæring. Foret ut og montert nye plater på yttervegger. Etablert soverom. Nytt gulv i hele leiligheten. Nye plater i himling i hele leiligheten bortsett fra soverom. Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer. Nye avløpsrør fra kjøkken til hovedavløp. Gjennomgående nye elektriske kabler. Oppussing i bad: Utvidet bad, lagt membran på gulv og litt opp på vegger på utvidet del. Lagt flis på flis og ny innredning, nye plater på en vegg, nytt åpent ledningsnett, nytt opplegg for vaskemaskin, ny dør og montert downlights.
2023	VVS-arbeid	Montering av varmtvannsbereder med Waterguard, arbeidet ble utført av SL's Rørservice AS.
2025	Kjøkken	Sliping og behandling av benkeplate.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i betong.
Yttertak i pult-tak konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarng. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass,
da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 1990
Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass,
da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Vrider på dørbladet er tret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdør bør oppgraderes med justering av vrider.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra soverom, med gulvareal på ca. 1,6m².
Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke,
rekkverk fremstår med plater og spiler i stål.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk er målt til 0,94m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Det er observert større slitasje på terrassebord, samt tape mellom bord.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppgradering av terrasse bør påberegnes.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG



Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett og fliser.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater.
Det er innfelte lys i stue/kjøkken og entre
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,61m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observerte sprekkdannelse i parkett på kjøkken, det er opplyst om vannskade fra tidligere eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av enkelte gulvflate bør på beregnes.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 20mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue/ kjøkken.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger,
i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblander i malt utførelse.
Dørblander, dørvrider og karmer,
fremstår med normal funksjonalitet.

Det er observert merke på dørbblad inn mot soverom.

TG IU Andre innvendige forhold



Tilstandsrapport

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppusset i 2011 i følge opplysninger fra tidligere salg.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.
Badet er i følge tidligere opplysninger pusset opp med:

Utvidet bad, lagt membran på gulv og litt opp på vegger på utvidet del. Lagt flis på flis og ny
innredning, nye plater på en vegg, nytt åpent ledningsnett, nytt opplegg for vaskemaskin, ny dør og montert
downlights.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser og malt strie.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er observert eldre soilsluk på bad.
Det er lagt smøremembran på gulv i følge tidligere opplysninger.
Vegger er satt opp med flis på flis og malt strie på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert rustdannelser i originalt sluk, samt hull rundt rørføring i vegg bak dusjkabinett. Tettesjikt rundt sluk kan ikke konstanteres, og sees på som en risiko konstruksjon.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Det er malt glassfiberstrie og sparklet og malte overflater på plater/murpuss på innvedige overflater, og det tilfredstillende ikke krav til vanntett sjikt i forbindelse med sone rundt dusjkabinett og servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

- Tiltak:

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Hull rundt vannrør i våtsone



Originalt sluk med rustdannelse

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjkabinett, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og wc.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig. Takstmannens scanner slo ut med manglende mulighet for hulltaking.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandeblender. ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert større slitasje på innredning, det er avskalling i bunnplate på benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av innredning bør påberegnes. Slitte overflater vil forringe levetid på benkeplater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men

Tilstandsrapport

ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken:
Vanntilførsel med Pex-rør.
Det er tilkoblet Waterguard/ lekkasjestopper på vannrør.

Bad:
Det er åpne forkrommede vannrør og Pex-rør til installasjonene.

Hovedstoppekran:
Kraner er plassert bakdusjkabinett på bad, kraner er ikke testet pga. manglende adkomst.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekran på bad er ikke lett tilgjengelig, da de er plassert bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hylle på vegg på bad bør demonteres, slik ar dusjkabinett kan flyttes for lettere adkomst til stoppekraner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Stoppekraner plassert på bad

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken, ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventilasjon tilknyttet soverommet, tilførsel av tilluft må skje via åpning av dør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120L fra 2023, er plassert i benkeskap på kjøkken. Det er montert Waterguard/n lekkasjestopper, tilknyttet varmtvannsbereder.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Tilstandsrapport

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for hvem, som har utført endringer på anlegget uten fremlagt dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Bad og kjøkken ble oppusset i 2011, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
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?
Ukjent Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om funksjonssvikt på sikringer.
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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 elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget. Det er observert en løs stikkontakt på bad, denne bør festes.

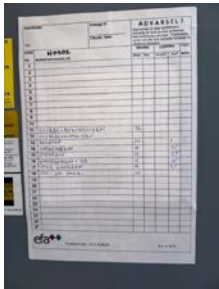
Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for strømmåler

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukkningsutstyr 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?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

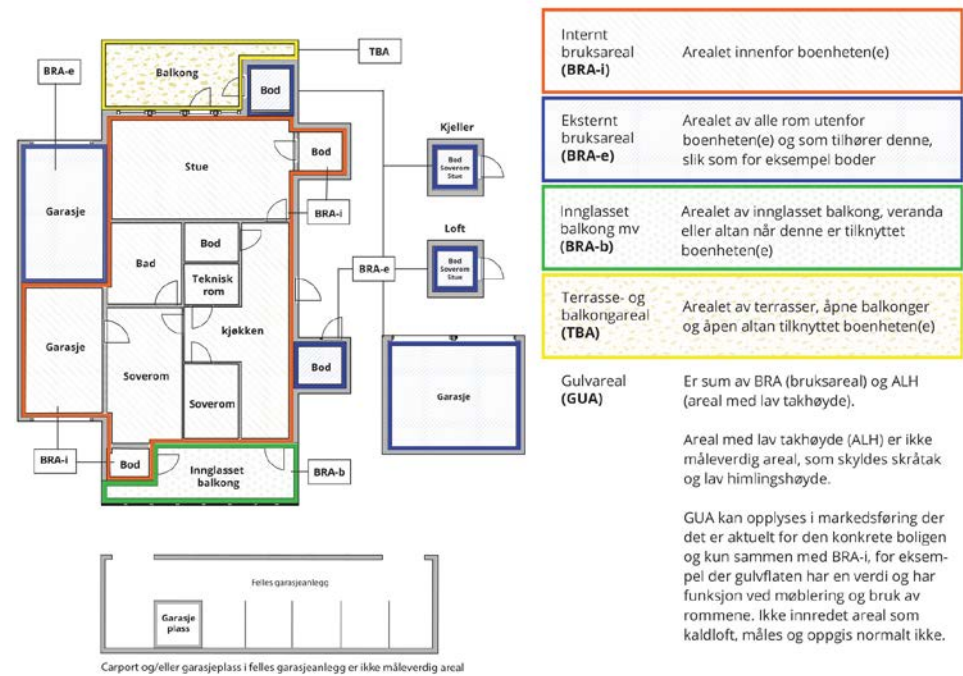
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

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	38	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Kaja Emilie Hestås megler Aktiv	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	294		0	6398.5 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Festet

Adresse

Folke Bernadottes vei 5 B

Hjemmelshaver

Sara Marie Ambjørndalen og Ingrid Rebecca Abraham

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG	953648210		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Abraham Ingrid Rebecca, Ambjørndalen Sara Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

80

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje, og fremstår med: parkett og fliser på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og en vegg, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra soverom. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Faktura rørlegger	25.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest bygning	29.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	29.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Prospekt fra tidligere salg	29.08.2025		Gjennomgått	62	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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 fukttinnhold 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 godkjenning 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 befaringsstidspunktet 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- ## PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- ## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EJ1981>
- ## 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 Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250138	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingrid Rebecca Abraham	Sara Marie Ambjørndalen
Gateadresse	
Folke Bernadottes vei 5B	
Poststed	Postnr
OSLO	0862
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalennr.	42894336

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

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

Svar

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

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

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

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

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

Beskrivelse

Det er en radonmåler i kjelleren

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

Må sjekke

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Legger ved salgsoppgaven fra 2021 som beskriver tilstand fra da

Filer

Salgsoppgave 2021.pdf

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

Beskrivelse

Ja, rotter i fellesareal pga fuglemating

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Her er problemene med leiligheten jeg vet om som ikke er nevnt tidligere: - vannskader rundt kjøleskapet fra før jeg kjøpte stedet - Støttearmen på avtrekksketten er utslitt - misfarging fra varmeeksponering på soveromsdøren

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 næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringspremie er 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: 1006250138

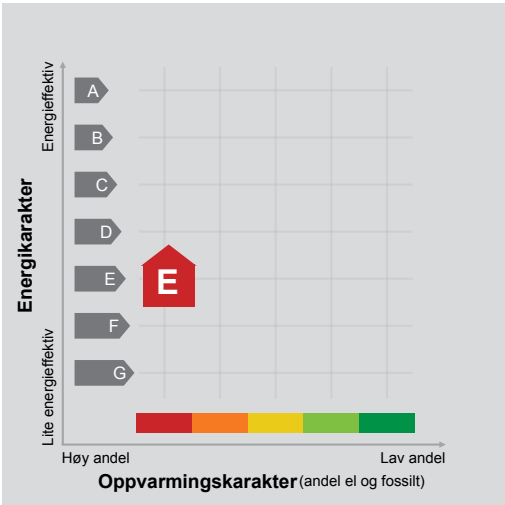
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Abraham	0c27f996408f336e6954354cccf22f96f1fb5be8	24.08.2025 18:30:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Ambjørndalen	6c13241ab1346c50ec2aea177bd99790de41a454	24.08.2025 18:26:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250138

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

Adresse	Folke Bernadottes vei 5B
Postnummer	0862
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	294
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80138407
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-156833
Dato	19.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

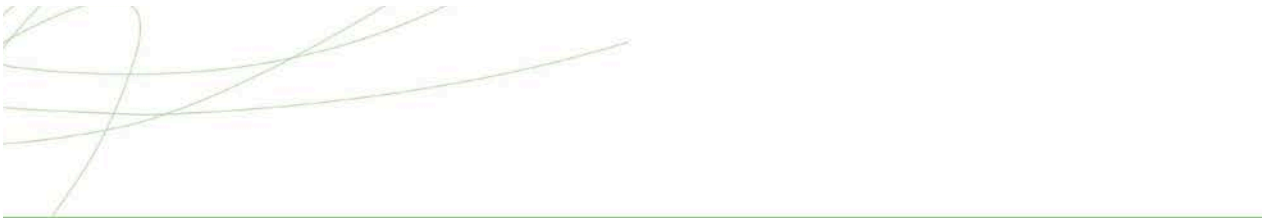
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	1960
Bygningsmateriale:	
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.	

Teknisk installasjon
Ventilasjon

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/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Folke Bernadottes vei 5B	80138407	H0302	0	0	80

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1960

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	38 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	38 m²
Totalt BRA	38 m²
Oppvarmet luftvolum	101 m³
U-verdi for yttervegger	0,50 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	231,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,69 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.8.2019

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

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

Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	116,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	185,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 329 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	219,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 840 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	219,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 329 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	8 329 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 329 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nabolagsprofil

Folke Bernadottes vei 5B - Nabolaget Kringsjå/Nordberg nordre - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

 Kringsjå Linje 19N	5 min  0.4 km
 Kringsjå Linje 5	6 min  0.5 km
 Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min  3 km
 Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min  3.3 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min  6.9 km

Skoler

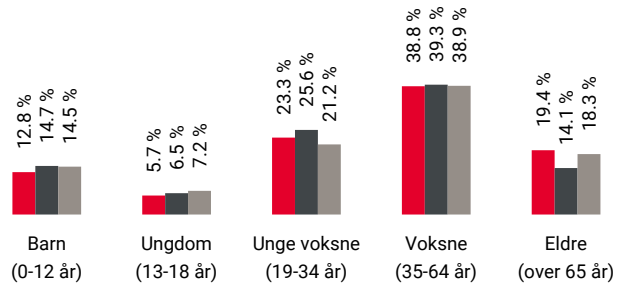
Kringsjå skole (1-7 kl.) 414 elever, 19 klasser	8 min  0.6 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	12 min  1 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	20 min  1.8 km
Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	7 min  2.8 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	9 min  0.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min  2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min  2.7 km

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 91/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Kringsjå/Nordberg nordre	1 725	1 070
 Oslo og omegn	999 185	490 708
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Montessoribhg. Solsikken Sognestuen (0-... 36 barn	1 min  0.1 km
Nordberg menighetsbarnehage (1-5 år) 30 barn	5 min  0.4 km
Frydenhaug SiO (1-5 år) 63 barn	7 min  0.6 km

Dagligvare

Meny Kringsjå	2 min 
Kiwi Kringsjå	8 min 



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

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100

 Støynivået

Lite støynivå 94/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

-  Kollbanen

4 min 

Ballspill

0.2 km
-  Kringsgå skole

9 min 

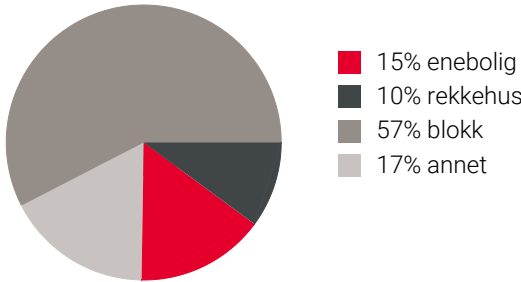
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

0.7 km
-  Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr.

22 min 
-  Avancia Xpress Kjelsås

5 min 

Boligmasse



«Liker nabolaget fordi det er fredelig og rolig her»

Sitat fra en lokalkjent



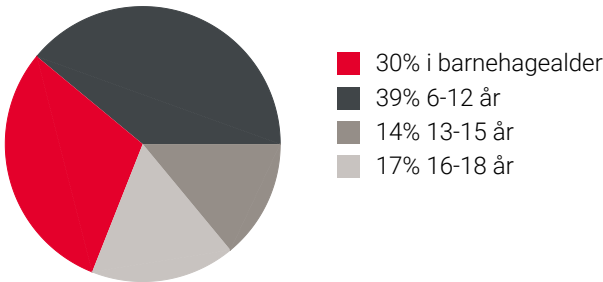
Varer/Tjenester

-  Tåsen Nærcenter

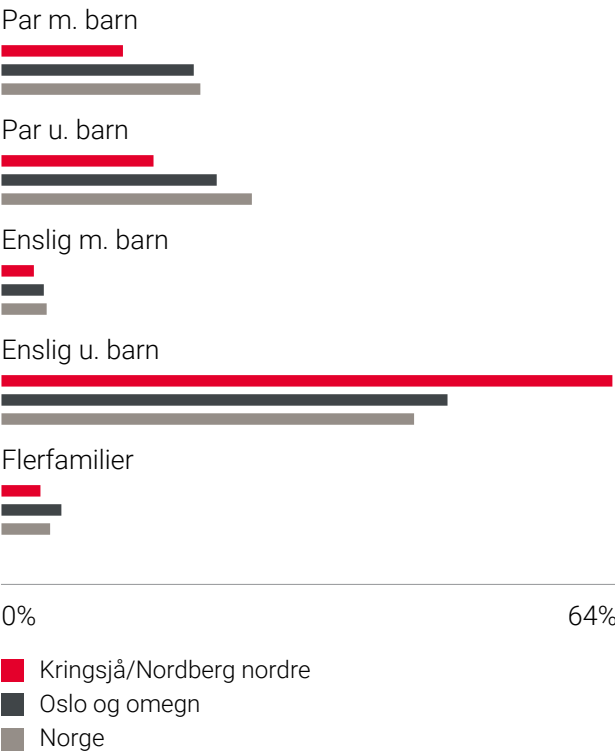
22 min 
-  Apotek 1 Tåsen Senter

22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

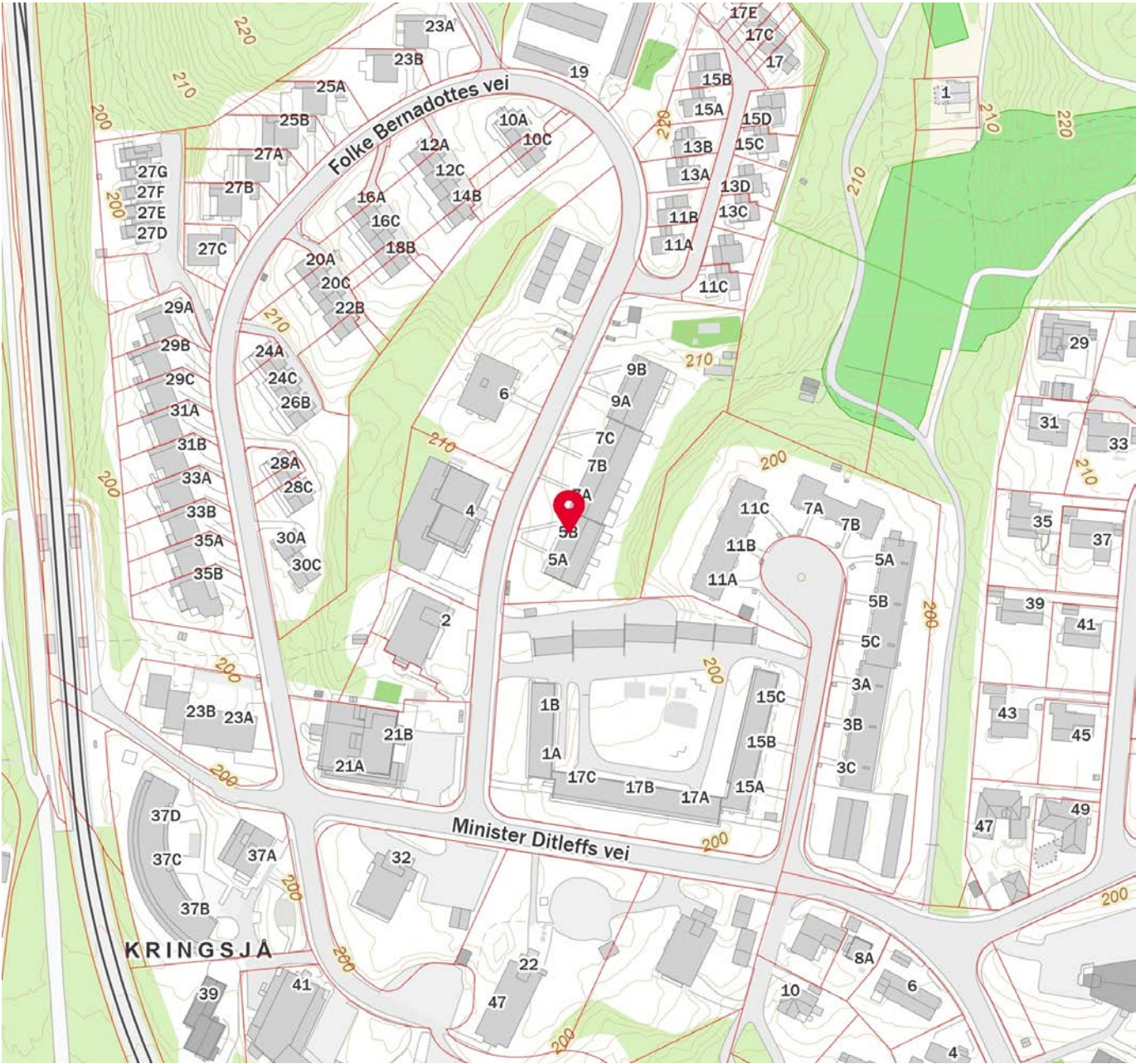


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

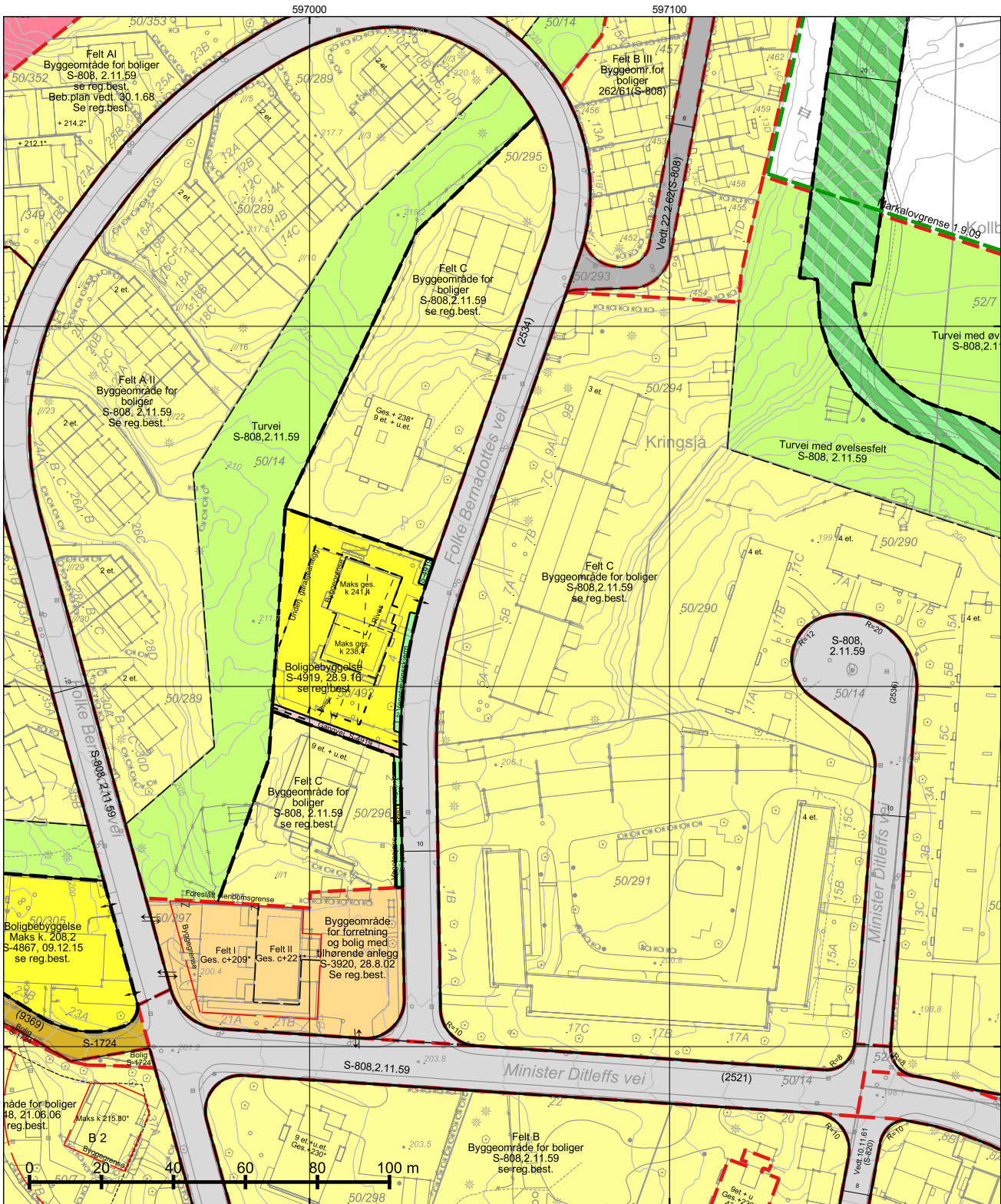




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 19.08.2025 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 330217/ 86517244 Adresse: FOLKE BERNADOTTES VEI 5B Gnr/Bnr: 50/294 Deres ref.: 14197/ KAHE@MSAKTV Kommentar:	Se tegnforklaring på eget ark	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 19.08.2025 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 330217/ 86517244 Deres ref.: 14197/ KAHE@MSAKTV Adresse: FOLKE BERNADOTTES VEI 5B Kommentar: Gnr/Bnr: 50/294	Se tegnforklaring på eget ark	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3060 - Vegetasjonsskjerm
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

RpBestemmelseGrense70 - Felles avkjørsel76 - Felles underjordisk anlegg317 - Offentlig gang-/sykkelvei913 - Formåavgrensning930 - ReguleringslinjeFormålgrensePlangrense (gammel lov)Plangrense (ny lov)RpRegulertHøydeGrense for bebyggelseByggegrenseUnderjordisk anleggByggegrenseBebyggelse som forutsettes fjernetMåle og avstandlinje (Dimensjonslinje)Markagrense

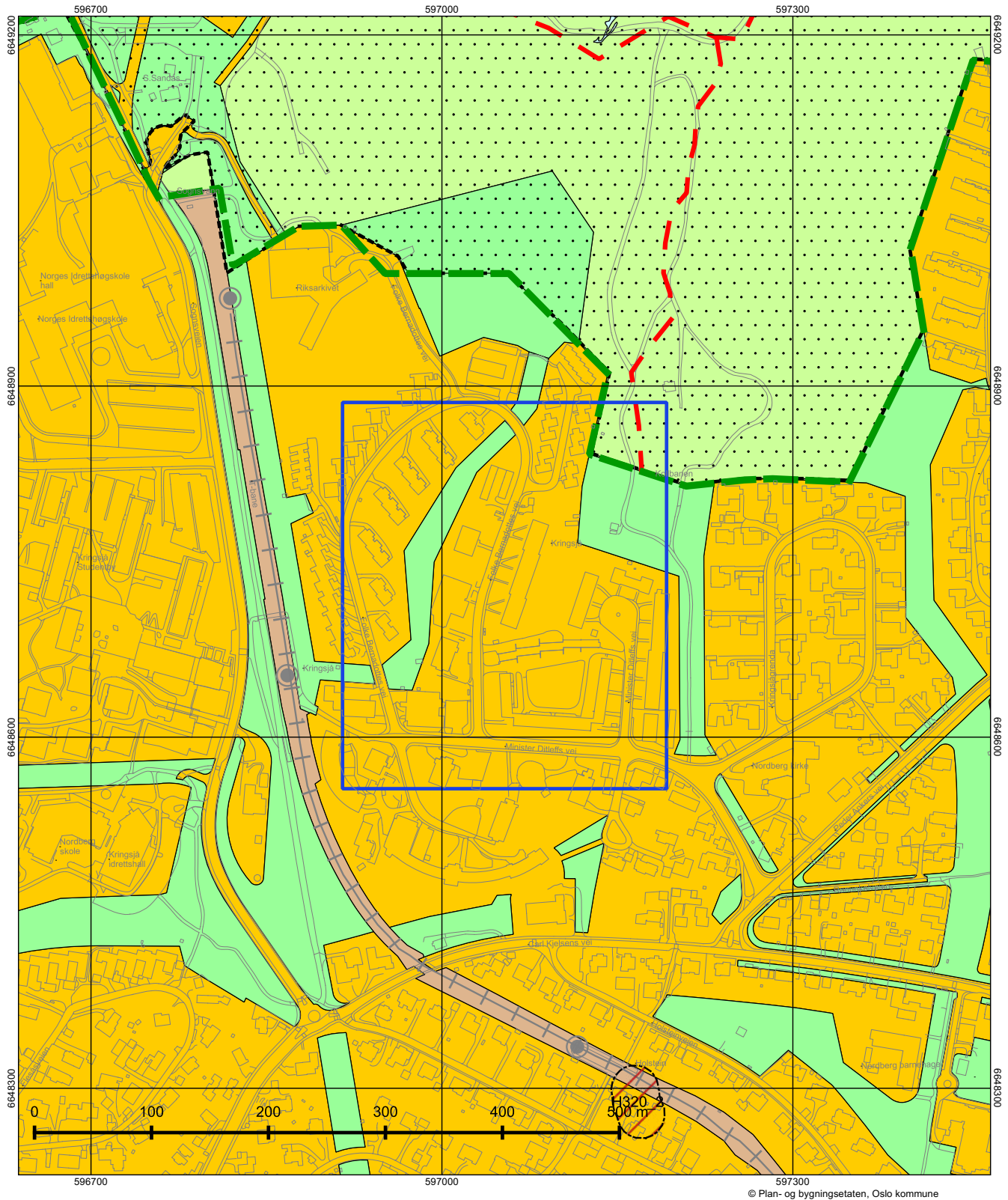
Z

Oppheving av eiendomsgrense

↑

Inn-/utkjøring

↔

Avkjørsel

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330217/86517244
Deres ref.: 14197/ KAHE@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Kaja Emilie Hestås
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: kaja.hestas@aktiv.no

Deres ref.: 1006250138 . Vår ref.: 6039-1-081 Dato: 19.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Kringsjø Borettslag
Organisasjonsnr:	953648210
Andelseier:	Abraham, Ingrid Rebecca
Medeier:	
Leilighetsnummer:	081
Adresse:	Folke Bernadottes Vei 5 B, 0862 OSLO
Andelsnummer:	80
Gnr.	50
Bnr.	294
Borettsinnskudd:	Kr. 3 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88746093.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte andelseiere har kjøpt bruksrett til garasje (md. leie kr 400,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen). Bruksrett til garasjen følger ikke automatisk boligen ved salg. Andelseiere i borettslaget har fortrinnsrett. Se regler for borettslagets garasjer i selskapets husordensregler. Skal garasjen selges med leiligheten bør garasjen utlyses internt før leiligheten selges. Det er viktig at garasjen utlyses med kjøp/salg av bruksrett til garasje. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasjeplass etter gjeldende priser. Borettslaget fester tomt av Oslo Kommune. Festeavtale 90 år fra 1961. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert 10. år. Festeavgiften ble regulert med virkning fra 1.7.2022 hvor den økte med 33,1%. Festekontrakt innhentes hos kartverket. OBOS har mottatt varsel fra Oslo kommune som angir økningen. Forkjøpsrett, se vedtekter. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober). Borettslaget er ferdig med rørfornyng og oppgradere inngangspartier med varmekabler. Styret jobber fortsatt med å hente inn tilbud for utskifting av vinduer. Etter at styret fått tilbudet kommer en plan for utskifting. Dersom det må tas opp lån for å utføre dette prosjektet, skal dette opp til en (ekstraordinær) generalforsamling.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208202049
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	2 402 606,00
Innfrielsesdato:	30.08.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenr.:	98208319663
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	8 374 329,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 861,00,-

Herav:

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

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 053,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 906,-
Annen formue:	49 725,-
Gjeld:	78 460,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208202049
Restsaldo:	14 543,52
Kapitalkostnader:	113,54

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208319663
Restsaldo:	50 673,99
Kapitalkostnader:	290,77

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 65 217,51,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Kristoffer Berg Jansen, e-post: ovrekringsja@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

*Skjønnlagt for kr 3.400.-
Kassett 1/5-63 av Byggen.*

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Ensliges Forenings Borettslag A/L

en del av eiendommen gnr. 50, bnr. 14

Denne har fått gnr. 50, bnr. 294 og 295, Folke Bernadottesvei 5-9
Kringsjå

og er 10.600 m² stor. Målebrev, datert 30.12.59, tinglyst 12.8.60 er
vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5. Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligbygg

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

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

§ 6. Trær, hage m. v.

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

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

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

§ 7. Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8. Forsikring.

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

§ 9. Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

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

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

§ 10. Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11. Misligholdelse.

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

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

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

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

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

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

§ 13. Forskjøpsrett.

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

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.
Ikrafttreden.

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

§ 16.
Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 30. april 1963

Som fester:

Som fester:
Ensliges Forenings Borettslag A/L:

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

For Oslo kommune:

Богданович

Sakfører.

RICH. ANDVORE

Arbeidssted	50/14 p. 4 b, Kringsjå,	Journalnr	Tegn. nr.
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert	1-2-3- xxxx 4-5-6-7
Bygningens art		7/4-60.	
Byggherre	Eiendomsforening, v/c.r.: arkf. J. Gustav Jensen, vei 508 nr.7, Eiksmarka		
Byggemelder	Selvang-Bbygg. Holmenveie 19. Vinderen.		

Date 15. oktober 1960. EH/Krw

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

Det vises til påtegninger på situasjonskartet, sist den 23/9 1960 av by-
plankontoret. Bygningsrådet gjorde den 29/6-1960 slikt vedtak:

Under henvisning til bygningsvedtektenes § 113, § 114, 5 bestemmer Oslo bygningsråd at nybygget på g.nr. 50, b.nr. 14 p. 4 b, Kringsjå, ikke skal betraktes som trebygning i henhold til bestemmelsene i § 114. Den foreslåtte ytterveggskonstruksjon godkjennes på betingelser som er stillet av brannsjefen i uttalelse av 8/6-60. Bygningsrådet vil ikke motsette seg at den langsgående skillevegg utføres som beskrevet. Direkte inngang til kjellerkorridor bør etableres av hensyn til søppeltransport. Den beskrevne utførelse av kjellerens yttervegger med 2 cm isopor innstøpt i betongen stiller store krav til en omhyggelig utførelse og godkjennes på byggherrens eget ansvar. Som forlangt av byplankontoret må gavlfasadene gis fasademessig behandling. En kan tenke seg at dette utført ved opp-ruting. Røykpipene må inntegnes. Elektrisitetsverkets tillatelse til sløyfing av montering av ildsteder må innhentes. Også andre oppbygg må vises i fasadene. I samsvar med foranstående og under henvisning til de foreliggende uttalelser av:

6/5- 1960 fra byplansjefen,
12/4- 1960 " Justis- og politidepartementet,
20/5- 1960 " helserådet,
8/6- 1960 " brannvesenet og fasaderådets vedtak av 15/6-60,
godkjennes prosjektet i hovedtrekk og på de nærmere vilkår som
stilles av bygningsjefen.
Før approbasjon meddeles, må garasjeplaseringen være godkjent av
byplansjefen.
Før arbeidet settes igang, må vegetasjonen beskyttes etter nærmere
anvisning."

Videre gjorde bygningsrådet den 28/9-60 slikt vedtak:

Under henvisning til vedtak i Oslo lysverkers styre av 1/9-1960 vil bygningsrådet ikke motsette seg at bebyggelsen på 50/14, p. 4 a og p. 4 b godkjennes med elektrisk oppvarming uten reserveildsteder.

Det er bygningsrådets forutsetning at stigeledninger dimensjoneres tilstrekkelig til at rommene kan varmes opp tilfredsstillende ved de laveste temperaturer som kan påregnes.

Det er videre bygningsrådets forutsetning at selskapets styre avgir følgende erklæring:

Styret for Ensliges forenings boligbyggelag A/L er innforstått med at boligblokk på Kringsjå 50/14 p. 4 a og p. 4 b baseres på utelukkende elektrisk oppvarming uten anbringelse av reserveildsteder av noen art.

Fortsetzung

Arbeidssted 50/14 p. 4 b, Kringsjå.

Journalnr. 60/975
Tegn. nr. 4-5-6-7

Styret er kjent med følgende betingelser for levering av strøm som er stillet av Oslo lysverkers styre 1/9 1960.

- 1) at, boligbyggelaget finner at oppvarmingen er tilfredsstillende løst med elektrisk oppvarming etter gjeldende strøml leveringsbetingelser og uten andre fyringsmuligheter.
- 2) at, byggelaget godtar at denne levering skjer etter de vanlige strøml leveringsbetingelser.
- 3) at, Oslo lysverker ikke overtar noe ansvar for de ulemper som eventuelt måtte oppstå ved at kraftleveringen blir redusert eller avbrutt i en krisesituasjon. "

Plan- og fasaderådet gjorde den 15/6-60 slikt vedtak:

" Plan- og fasaderådet anbefaler fasadene godkjent .
Det må redegjøres for hvordan garasjespørsmålet kan løses.
Fargeforslag må innsendes. Lys grå eternit som utvendig kledning anbefales ikke nyttet."

I henhold hertil må nytt forslag til utvendig kledning sendes inn til godkjennelse.
Helserådets og brannvesenets betingelser av 20/5- og 8/6-60 må følges, konfr. gjenparter som tidligere er oversendt. Se også helserådets betingelser av 19/7-60 som vedlegges i gjenpart.
Tilfluktsrommene (som er felles for denne blokk og høyblokken) må få forskriftsmessige tykkelser i vegger og tak.
Sivilforsvaret har i skriv av 29/6-1960 godkjent felles tilfluktsrom for høyblokken og langblokken beliggende i sistnevnte blokk.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene forts.

og til «Alminnelige bestemmelser» på ---

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

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

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

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

Arbeidssted 50/14 p. 4 B, Kringsjå.

Journalnr. 60/975
Tegn. nr. 4-5-6-7

Vinduene forutsettes å være svingbare eller ha en annen utførelse som gjør at de kan pusses på en farefri måte.

I henhold til pkt. 3 i departementets skriv vedr. regulering av deler av Kringsjåarealene må planering og beplantningsplan i m. 1:200 sendes inn til godkjennelse.

Det forutsettes at tomten for blokkene 4 A og 4 B ikke skal deles.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på ---

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

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

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

A. Gjerstad

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5 III * 417200

HB/NU.

KOPI

Oslo, den 9-11-1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 50, bnr.294, pars.4 B (av bnr.14),
Arbeids art
Nybygg.
Bygningens art
Boligblokk.
Byggherre
Ensliges Forening, v/o.r.sakfører J.Gustav Jensen, Vei 508 nr. 7,
Byggemelder
Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.
Ansvarshavende
Ingeniør Alv Selvaag, Holmenveien 19, Oslo 3.

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

funng Distriktsingenier
H.Braathen

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



Attestert kopi av dok.nr. 1981/15622/105
Attestingstidspunkt 2025-09-01 09:46

Side 1 av 2

DAGBOKFØRT

§ 8. Bruk.

22 JUN 81 15622

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

vedrørende Gnr.50, bnr.294 Folke Bernadottes vei 9 A...

81/831
Bygningsskontrollens jnr.

Bruksendring fra hybelleilighet til møte/kontorrom
Bruksendringens art.

Den 20.5.81 har Oslo bygningsråd/bygningssjef i henhold
til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig
dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan for deler
av Kringsjåarealene Felt A-F (S 808) stadfestet 2.11.59

i anledning midlertidig tillatelse for Ensliges Forenings
Borettslag v/form. Harald Grøv til ovennevnte bruksendring.

Tillatelsen kan ikke overføres til andre og dispensasjonen
kan når som helst tas tilbake.

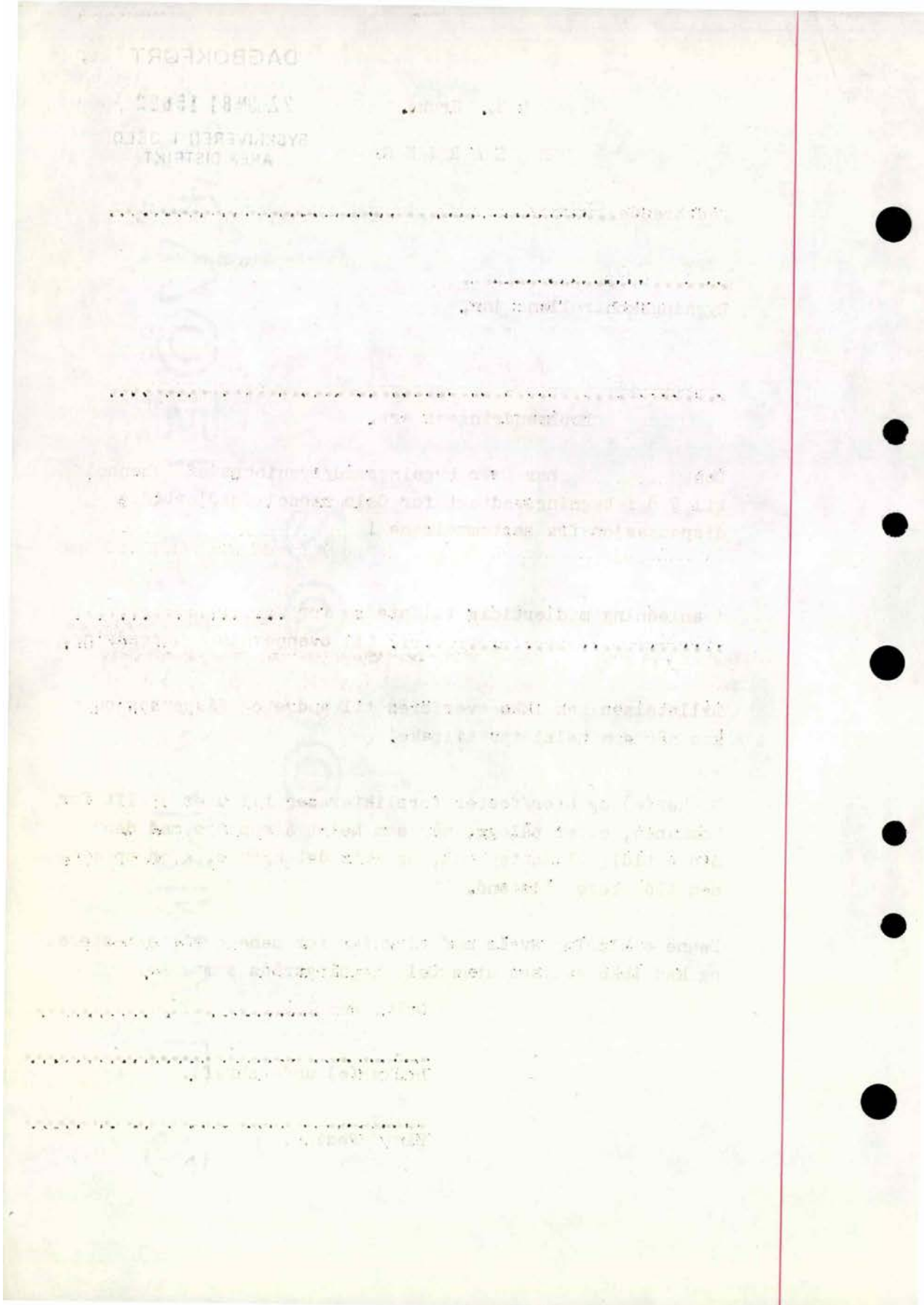
Bruker(e) og eier/fester forplikter seg til uten utgift for
kommunen, etter pålegg, når som helst å opphøre med den
midlertidig tillatte bruk, og hvis det kreves, gjenopprette
den tidligere tilstand.

Denne erklæring avgis med virkning for senere eiere/festere
og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 19. juni 1981.
Ensliges Forenings Borettslag Kringsjå
Evy Solberg, nestformann. Harald Grøv, formann.
Bruker(e) underskrift.

Eier/ fester.

Avskriftens riktighet bekreftes (R)



HUSORDENSREGLER

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

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

YTRE ORDEN:

1. Trapper, fellesrom, friareal må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Sykler plasseres i de anviste rom eller i sykkelstativene i hagen. Det er ikke tillatt å henstille sykler eller mopeder ved inngangene og ved gelendrene i hagen. Man har ikke anledning til å sette møbler og andre ting i oppgangene eller i kjelleren uten styrets tillatelse.
2. Kjøretøyer må ikke hindre fri passasje. Unødig støy og rusing av motorer må unngås.
3. Søppelkassene er bare beregnet på husholdningsavfall. Avfallet må pakkes godt inn for å unngå sjenerende lukt. Det henstilles til alle om i mest mulig grad å benytte den søppelkassen som er beregnet til den oppgangen vedkommende bor. Annet avfall enn husholdningsavfall må andelseierne selv sørge for å få fjernet eller bruke containeren ved borettslagets garasjer.
4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy / tepper fra vinduet og balkongen. De anviste tørkeplasser og bankestativ må benyttes. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden må ikke plasseres på åpne balkonger. Tøy / tepper skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Man kan ikke henge tøy ut over balkong til lufting. Det må ikke kastes gjenstander som f.eks. sigarettneiper fra balkongen.
5. I kjeller og oppgang er bruk av bart lys forbudt. Enhver plikter å bruke kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler. Lufting både sommer og vinter må skje på trygghende måte.
6. Plakater og oppslag kan bare henges opp etter innhenting av tillatelse fra styret.
7. Leieboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Papir o.l. må ikke kastes utover.
8. Ytterdøren skal alltid være låst.

9. Det er ikke tillatt med grilling på balkongene.

INDRE ORDEN:

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

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

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

2. Det må ikke drives musikkøvelser, hamring, drilling eller noen form for sjenerende støy daglig mellom kl. 16.00 og 18.00, ikke etter kl. 22.00 og ikke på søn- og helligdager. Ved spesielt støyende oppussingsarbeid, f.eks. sliping av gulv, festing av spikerslag i betong, spikring i veggpanel eller veggplater, legging av tregulv o.l., skal et gis nabovarsel med tidsangivelse på oppslagstavlen og i nabooppgangene (lavblokken) i god tid i forveien. Støyende oppussing i en leilighet bør så vidt mulig konsentreres over en kort periode. Støyende oppussing bør ikke forgå om kvelden. Ved tvil, kontakt styret.
3. Naboene må ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og 06.30. Lørdager og høytidsdager etter kl. 24.00. Hvis der ved spesielle anledninger skal holdes selskaper utover denne tid, bør naboene varsles på forhånd.
4. Ervervsvirksomhet som sjenerer andre leieboere, tillates ikke.
5. Vaskeriet må bare benyttes mellom kl. 08.00 og 22.00, og ikke på søn- og helligdager. Retningslinjer for vaskeriet må følges.
6. Andelseiere som leier ut sine leiligheter, må sørge for at leieboerne blir kjent med husordensreglene.
7. Andelseier/leieboer plikter å vedlikeholde brannvarsler.
8. Andelseiere i lavblokken må påse at det er montert vibrasjonsdempende klosser under kjøle- og fryseskap.

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

Det er i utgangspunktet tillatt å holde dyr

- 1 Hundeeiere plikter å opptre aktsomt med hunder ovenfor andre og særlig barn. Om nødvendig skal en hund holdes tett inntil eieren.
- 2 Hunder skal føres i bånd på borettslagets område, ut og inn av oppganger og skal luftes utenfor borettslagets område. Hunder skal ikke være ute på borettslagets område uten at eieren også er tilstede. Å binde hunder til påler eller sette opp løpestreng er ikke tillatt.
- 3 Dyreeier forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer etter sitt dyr i trappeoppganger, veier, plener o.l.
- 4 Dyr skal ikke medtas til vaskerom, kjellerareal og heis i høyblokka.
- 5 Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hennes/hans dyr måtte påføre Øvre Kringsjå Borettslag, f.eks. ved skraping på dører og karmen, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v..
- 6 Ved berettigede klager fra andelseiere over lukt, urenslighet, bråk og / eller brudd på reglene for dyrehold vil normal klagebehandlingsprosess igangsettes og kan lede til utkastelse.

Ved søknad til styret fyller du ut følgende informasjon, signerer og sender til styret:

Jeg har [antall] dyr.

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

Jeg bekrefter å ha lest reglene for dyrehold i borettslaget.

Signert, Dato

Andelsnummer OppgangH-nummer

REGLER FOR BORETTSLAGETS GARASJER

Vedtatt på generalforsamling 5. mai 1994.

1. Ved overdragelse/fremleie av garasjer har andelseiere i Øvre Kringsjå Borettslag fortrinnsrett. Deretter skal borettslaget v/styret ha rett til å kjøpe/fremleie garasje før tilbudet går ut til personer som ikke er andelseiere i borettslaget.
2. Alle overdragelser/fremleier skal godkjennes av styret.
3. Styret skal bekjentgjøre kjøp/fremleie av garasjer ved oppslag i alle borettslagets oppganger.
4. Garasjeleien er p.t. kr. 300,- pr. mnd. og skal betales forskuddsvis. Leiebeløpet stipuleres av styret på grunnlag av årlige driftsutgifter som kan henføres til garasjene (bygslingsavgift, eiendomsskatt, strøm, vaktmestertjenester etc.)
5. Det er 6 måneders gjensidig oppsigelse.
6. Garasjeandelseier plikter å holde garasjen vedlike med renhold etc. Garasjen må benyttes slik at skader på inventar, biler etc. unngås. Borettslaget fraskriver seg ethvert ansvar for skader som måtte påføres leietakers bil i garasjen.
7. Generalforsamlingen velger fra garasjeandelseier, en tillitsvalgt for 2 år.

Tillitsvalgte skal representere garasjeeierne og være styrets kontaktperson vedrørende garasjene.
8. "Regler for borettslagets garasjer" kan endres av borettslagets generalforsamling, med simpelt flertall.

**Vedtekter
for
Øvre Kringsjå Borettslag Org. nr. 953648210**

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

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

3-2 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-3 Rettsovergang til nærstående

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

4. 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 samtykke.

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Borettslagets garasjer

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6039

ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, Ungdomshuset Nordberg Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommende sak: Holde vaskeriet åpent på søndager v/Martine Korslund, H204 i 9B
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Trine Normann er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 6039 Årsrapport revisjonsberetning og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr 270 655. Økning fra ifjor på 3,6% samme som konsumprisindeksen (<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/statistikk/konsumprisindeksen>)

I tillegg skal Valgkomite få kr 10 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 655 og i tillegg til valgkomite få kr 10 000

Sak 7

Innkommende sak: Holde vaskeriet åpent på søndager v/Martine Korslund, H204 i 9B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at det skal være mulig å bruke vaskeriet på søndager på kommende GF. Samme begrunnelse som i fjor.

Vasketidene bør justeres og tilpasses dagens samfunn, det er veldig merkelig å ikke kunne vaske på søndager . Sjekk gjerne med de som bor i nærheten av vaskeriet om det er problematisk for dem (f.eks. innhent et spørreskjema eller liknende i forkant for å dokumentere at de faktisk mener det er problematisk, i fjor ble dette antatt uten at de fikk anledning til å uttale seg).

Styrets innstilling

Styret viser til Husordensregler om Indre Orden punkt 3: "Naboene må ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og 06.30".

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

Videre er vaskeriet åpent fra klokken 8-21 6 dager i uken, og man har mulighet til å skrive seg opp på time flere uker i forveien. Det er mange ledige vasketimer i hele uken og i helgene, så det burde ikke være vanskelig å finne et ledig tidspunkt for å vaske.

Det er mange borettslag som holder vaskeriet stengt på søndager for å unngå støy og bråk for naboileiligheter. For noen år siden så måtte borettslaget lydisolere vaskeriet, da naboileilighetene var sterkt plaget av støy.

Styrets innstilling: stemme ned forslaget og beholde dagens åpningstidene.

Forslag til vedtak

Åpne vaskeriet på søndager.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Denne informasjonen er innsendt av valgkomitee!

Følgende har meldt sin interesse til styreleder: Emilie Broomfield, Kristoffer Jansen og Julia Tukh

Valgkomitee har valgt å innstille:

- Styreleder: Kristoffer Jansen
- Styremedlem: Emilie Broomfield,
- Styremedlem: Tilla Farnes Hennum
- Vara: Elisabeth Lange
- Vara: Hermann Skram Botterud

Begrunnelse innstilling av Kristoffer Jansen som styreleder i Øvre Kringsjå borettslag:

Valgkomiteen for Øvre Kringsjå Borettslag innstiller Kristoffer Jansen som styreleder for en periode på et år. Han har bred og relevant erfaring innen ledelse, økonomi og styreverv, og vi mener han er en svært egnet kandidat til å lede borettslaget det kommende året.

Kristoffer har en mastergrad i økonomi ved Norges Handelshøyskole og har hatt lederverv i studentorganisasjoner og forsvaret. Som styreleder for Norges Handelshøyskoles idrettsforening hadde han ansvar for en organisasjon med 2000 medlemmer og han har sittet i finansstyret i NHH, som forvalter et budsjett på 17 millioner kroner. I dag jobber han som økonomikonsulent i revisjons og rådgivningsselskapet KMPG.

Kristoffer beskriver seg selv som hardarbeidet, nøyaktig og har en systematisk tilnærming til styrearbeidet. Han ønsker å modernisere og effektivisere driften av borettslaget, sikre gode avtaler og sørge for at alle beboere blir hørt. Han legger stor vekt på å være tilgjengelig og skape en åpen dialog, og er motivert for å bidra til et strukturert, effektivt og inkluderende styre.

Med sin erfaring og engasjement er Kristoffer en sterk kandidat, og valgkomiteen anbefaler derfor at han velges som styreleder.

Begrunnelse innstilling av Emilie Elisabeth Rød Broomfield & Tilla Farnes Hennum som styre i Øvre Kringsjå borettslag:

Emilie Elisabeth Rød Broomfield har vist seg dyktig i sin rolle som styremedlem i Øvre Kringsjå Borettslag, og valgkomiteen ønsker derfor at hun fortsetter i sin rolle som styremedlem.

Tilla Farnes Hennum jobber som Geobygg ingeniør, og hennes kunnskap derfra er noe vi tror kan være nyttig i Øvre Kringsjå Borettslag. Vi mener Tilla vil være et friskt pust inn i borettslaget og valgkomiteen ønsker derfor at hun velges inn som styremedlem.

Begrunnelse innstilling av Elisabeth Lange & Hermann Skram Botterud som varamedlemmer for styre i Øvre Kringsjå borettslag:

Ettersom det ikke var noen andre som ønsker å stille som vara, ønsker vi i valgkomiteen å ta på oss denne rollen. Vi er bevist på de etiske utfordringene ved å innstille seg selv i et styre, men anser dette som etisk forsvarlig ettersom det ikke er noen andre som ønsker å stille og rollen som vara er normalt svært liten i dette borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid.

Styremøter

Per 3. april er det avholdt 8 styremøter siden forrige årsmøte

Prosjektmøter / befaringer

Per 3. april er det avholdt mange befaringer og digitale møter siden sist årsmøte. Det har vært mange befaringer og digitale møter blant annet i forbindelse med rør rehabiliteringen og heis.

Leilighetsoverdragelser

Per 3.april er det registrert 15 leilighetsoverdragelser siden sist årsmøte

Bruksoverlating

Per 3.april er det registrert 2 bruksoverlatinger siden sist årsmøte

Garasjeoverdragelse

Per 3.april er det registrert 0 garasjeoverdragelser siden sist årsmøte

Beboerarrangementer

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

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

Julegrantenning:

Styret kjøpte inn 3 stk julegran og lysslynger. På grunn av dårlig oppmøte de tidligere årene, har ikke styret arrangert et arrangement for å markere julegrantenning. Dersom dette er noe beboerne ønsker at styret skal gjøre fremover, må beboerne bare si fra til styret.

Klager

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

Det har også vært en del løse gjenstander som har blitt lagt igjen i fellesarealene, spesielt i kjelleren og utenfor døren i oppgangen. Styret minner om at det ikke er lov å hensette gjenstander i fellesarealene og at dette er et brudd på HMS- og brannvernsregler.

HMS Brannvern/Brannvarslingsanlegg

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

Høsten 24 er det gjennomført vedlikehold på felles brannvarslingssystem og gjennomført klokke­test (sirenene), samt sjekk av oppkobling mot Securitas for varsling. Systemet fungerer slik det skal. Styret oppfordrer alle beboere til å lese nøye i gjennom skriv og rutiner som har blitt sendt ut.

Rørfornyning

Olimb har gjennomført rør rehabiliteringsprosjektet. Per 3. april har prosjektet kostet borettslaget kr 8.871.549. Årsaken til at dette er beløpet er høyere enn det som er tilbudt er blant annet på grunn av leie av wc- og dusj-brakken, flytting av denne, rør-stammer som er lengre enn 1 meter som ikke var mulig å kartlegge før arbeidet startet.

Styret ber beboerne melde fra dersom det er noen mangler, slik at vi kan ta dette med Olimb så raskt som mulig.

Heis

Det har vært mange utfordringer med heisen de siste par årene, og kostnadene for vedlikehold av heisen har økt vesentlig. Styret har, etter sist heiskontroll utført av Oslo kommune, og etter samtale med flere entreprenører, besluttet at det er på tide å bytte ut heisen. Får vi en feil på heisen som ikke kan repareres, kan heisen bli stående 8-10 måneder. Heisen er gammel og delesituasjonen blir vanskeligere for hvert år.

Leverandører som er valgt etter innhenting av tilbud, forhandlinger og møter er Otis som heisleverandør og Proriv når det gjelder demontering av eksisterende heis, dører mm og nødvendige bygningstekniske ombygninger til den nye heisen.

Proriv og Otis har vært på felles befaring og har hatt felles prosjekter tidligere. Ifølge begge leverandørene har samarbeidet gått meget bra.

Arbeidet for å bytte ut heisen kommer til å koste ca kr. 2 millioner og skal betales fra egenkapital borettslaget har. Heisen vil da gå opp til og med 9.etasje.

Etter planen skal arbeidet for å bytte ut heisen starte i juli og pågå i ca 4 mnd. Det vil da ikke være en heis i denne perioden og beboerne må dessverre bruke trappene.

Tentativ fremdriftsplan fra Proriv og Otis:

- Rive eksisterende heis i juli
- Start montering ny heis 4. august
- Ferdig godkjent til bruk ca 30. oktober.
- Totalt ca 4 måneder uten heis.

Vaskekjelleren

Forrige generalforsamling ble det bestemt at styret skal utbedre vaskekjelleren og male denne. Styret har jobbet med å tørke vaske- og tørkerommet, og har installert vifter og rør. Når vaskekjelleren er tørket, vil styret hente inn tilbud på maling og av vaske- og tørkerommet. Maling er planlagt før sommeren.

Inngangsparti i FB 6 Høyblokka

Forrige generalforsamling ble det besluttet å oppgradere inngangspartiet i høyblokka. Styret har besluttet å avvente med å pusse opp denne til etter at vi er ferdige med de store prosjektene våre; rørrehabiliteringen og utbygting av heis, før arbeidet med å pusse opp inngangspartiet har startet.

Utskifting av Vinduer

Det har vært gjennomført en befaring av alle leiligheter (de som har levert inn sin nøkkel) i forbindelse med kartlegging av tilstanden på vinduer. Basert på dette arbeidet, jobber nå styret med å hente inn tilbud fra flere entreprenører. Styret vil holde dere oppdaterte fortløpende med den informasjonen vi har rundt dette.

Papp i ventilasjonsanlegget

Borettslaget har naturlig ventilasjon. Noen av ventilasjonskanalene går rett ut mot gaten (som for eksempel ventilasjonen på kjøkken), mens andre går i rør opp mot taket (for eksempel på badet). I ventilasjonsrørene som går ut mot taket, er det papp fra byggetiden. Pappen fører til dårlig ventilasjon blant annet på badet.

Etter flere befaringer og møter med Kanalrens, har entreprenøren og styret kommet frem til at det ikke er mulig å fjerne denne pappen uten å måtte åpne veggene og ventilasjonsrørene. Styret har derfor valgt og ikke gå videre med dette.

Gressklipping

Da borettslaget byttet vaskefirma, mistet vi også gressklipping. Styret ønsket å spare penger og bestemte seg for å se på muligheter til å ta dette gjennom vaktmesterfirmaet og klippe gresset etter behov. Dette viste seg og ikke være den beste løsningen da gresset ble klippet for sjeldent.

Styret har snakket med nabo-sameiet og ser på muligheter til å kjøpe inn robotgressklippere. Styret har regnet og ser på muligheter til å spare penger på gressklipping i løpet av 2-3år. (Gressklippere kommer til å bli utstyrt med GPS-trackere for å sikre at de ikke blir stjålet.)

Bytte av vaskefirma

Etter flere klager på dårlig vask, valgte styret å bytte ut vaskefirmaet. Styret valgte Workhouse og byttet til dem i fjor. Det virker som at dette firmaet vasker bedre, og at fellesarealene er rene. Styret ber beboerne om å si fra dersom det er noe mangler ved vaskingen.

Bytt av vaktmester

Styret har lenge vært misfornøyd med vaktmesterfirmaet. Det ble besluttet å avslutte avtalen med ISS og styret jobber nå med å hente inn tilbud på ny leverandør av vaktmestertjenester.

Varmekabler

Det ble installert varmekabler i alle oppganger i lavblokka og byttet ut de gamle varmekablene utenfor høyblokka.

For å kunne kalibrere og teste styringssystemet på følerne og varmekablene, måtte styret vente på at det kom snø. Det tok litt tid og flere prøver å få systemet til å funke, men alt skal fungere optimalt nå.

Container

Styret å si opp containeren som sto oppe ved garasjene. Det ble observert ved flere anledninger at containeren ble brukt av mennesker som ikke tilhørte borettslaget og at det ble kastet feil avfall (maling, gipsplater ol). Styret besluttet å prøve å fjerne containeren for å se hvordan dette kommer til å påvirke beboerne i borettslaget. Det har ikke vært noen negative tilbakemeldinger rundt fjerning av containeren, og styret ser for seg en besparelse på over kr. 27 000 i 2025 ved å fjerne dette.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrullet kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 8 151 304.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 920 184	4 473 652
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-6 124 796	1 531 715
Tillegg for nye langsiktige lån	20 6 800 000	0
Økning annen langsiktig gjeld	1 700 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -144 084	-85 182
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 231 120	1 446 533
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 151 304	5 920 184

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 604 658	6 191 907
Kortsiktig gjeld	-453 354	-271 723
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 151 304	5 920 184

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 803 222	5 299 696	5 849 000	5 848 000
Andre anlegg	11	57 465	37 290	24 000	30 000
Andre inntekter	3	20 236	99 970	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 880 922	5 436 956	5 873 000	5 898 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-38 246	-36 378	-37 000	-39 000
Styrehonorar	5	-271 250	-258 000	-269 500	-282 000
Revisjonshonorar	6	-15 745	-18 030	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-341 428	-324 695	-342 000	-359 000
Konsulenthonorar	7	-117 680	-10 904	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-8 243 509	-422 696	-1 100 000	-693 000
Forsikringer		-303 393	-273 249	-300 000	-360 000
Festeavgift		-197 516	-197 516	-200 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-888 876	-776 332	-916 500	-1 049 000
Vaskeri	10	-2 602	0	0	0
Energi/fyring		-105 998	-108 523	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-780 317	-966 265	-934 000	-971 000
Andre driftskostnader	12	-559 382	-492 902	-471 000	-578 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 865 941	-3 885 489	-4 735 000	-4 697 000

DRIFTSRESULTAT	-5 985 019	1 551 467	1 138 000	1 201 000
-----------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	13	172 799	115 889	23 000	23 000
Finanskostnader	14	-312 576	-135 641	-150 000	-625 655
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-139 777	-19 752	-127 000	-602 655

ÅRSRESULTAT	-6 124 796	1 531 715	1 011 000	598 345
--------------------	-------------------	------------------	------------------	----------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	0	1 531 715
Fra opptjent egenkapital	-3 442 664	0
Udekket tap	-2 682 132	0



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIEDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	698 850	698 850
Andre varige driftsmidler	16	216 000	216 000
Langsiktige fordringer	17	51 435	51 435
SUM ANLEGGSMIDLER		966 285	966 285
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 178	5 188
Forskuddsbetalte kostnader		0	19 025
Andre kortsiktige fordringer	18	6 385	0
Driftskonto OBOS-banken		5 064 157	3 266 821
Sparekonto OBOS-banken		3 519 938	2 900 873
SUM OMLØPSMIDLER		8 604 658	6 191 907
SUM EIEDELER		9 570 943	7 158 192
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		0	3 442 664
Udekket tap	19	-2 682 132	0
SUM EGENKAPITAL		-2 666 732	3 458 064
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	10 894 521	2 538 605
Borettsinnskudd	21	673 800	673 800
Annen langsiktig gjeld	22	216 000	216 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 784 321	3 428 405
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 292	83 479
Leverandørgjeld		366 616	167 925
Påløpte renter		3 446	13 365
Påløpte avdrag		0	6 860
Annen kortsiktig gjeld		0	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		453 354	271 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 570 943	7 158 192
Pantstillelse	23	15 001 800	6 501 800



Garantiansvar 0 0

Oslo, 15.04.2025
Styret i Øvre Kringsjø Borettslag

Julia Tukh/s/ Emilie Elisabeth Rød Broomfield/s Ann-Kristin Novaro
Jeanette Eriksen/s/ Per Halvorsen/s/



NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 626 218
Leie	87 996
Garasje	86 400
Eiendomsskatt	2 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 803 222

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie 2024	20 131
Opprydding kundereskontro	105
SUM ANDRE INNTEKTER	20 236

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 246
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 246

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 271 250.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 745.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-14 567
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 883
STROENG BA-CONSULT AS	-91 230
SUM KONSULENTHONORAR	-117 680

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-107 615
Drift/vedlikehold VVS	-6 685 860
Drift/vedlikehold elektro	-783 803
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 026
Drift/vedlikehold heisanlegg	-351 022
Drift/vedlikehold brannsikring	-237 884
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 064
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 000
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-11 235
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 243 509

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 798
Vann- og avløpsavgift	-645 713
Renovasjonsavgift	-240 365
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-888 876

NOTE: 10
VASKERI

KOSTNADER VASKERI

Diverse	-2 602
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-2 602

SUM VASKERI	-2 602
--------------------	---------------



NOTE: 11
ANDRE ANLEGG

INNETEKTER ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	57 465
SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG	57 465
SUM ANDRE ANLEGG	57 465

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-42 795
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-66 246
Datautstyr	-2 999
Annet driftsmateriale	-4 693
Vaktmestertjenester	-186 788
Vakthold	-27 868
Renhold ved firmaer	-123 390
Snørydding	-52 140
Gressklipping	-11 950
Andre fremmede tjenester	-4 525
Trykksaker	-2 397
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-9 500
Porto	-1 325
Bank- og kortgebyr	-5 433
Velferdskostnader	-12 834
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-559 382

NOTE: 13
FINANSINNETEKTER

Renter bank	141 368
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	991
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 461
Andre renteinntekter	1 979
SUM FINANSINNETEKTER	172 799

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-312 499
Renter på leverandørgjeld	-77
SUM FINANSKOSTNADER	-312 576

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1961	698 850
SUM BYGNINGER	698 850

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

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 1979	216 000	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	216 000	

NOTE: 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Til gode hos eierne	51 435
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	51 435

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerings desember, innbetalt i 2025	6 385
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 385

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2011	-4 065 509	
Nedbetalt tidligere	1 526 904	
Nedbetalt i år	83 715	
		-2 454 890
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.		



Opprinnelig 2024	-1 700 000
Oppkvittert i år	-6 800 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	60 369
	-8 439 631
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 894 521

NOTE: 21	
BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig 1961	-673 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-673 800

NOTE: 22	
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Andre innskudd, garasjeinnskudd	-216 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-216 000

NOTE: 23	
PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	673 800
Pantelån	10 894 521
Påløpte avdrag	0
TOTALT	11 568 321

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	698 850
TOTALT	698 850



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544280908

Dokument

6039 Regnskap til signering
Hoveddokument
9 sider
Initiert på 2025-04-15 08:56:37 CEST (+0200) av Trine Normann (TN)
Ferdigstilt den 2025-04-22 13:40:36 CEST (+0200)

Initiativtaker

Trine Normann (TN)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
trine.normann@obos.no

Underskriverne

Julia Tukh (JT) +4790 09 61 73 Navnet norsk BankID oppga var "Julia Tukh" BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS" 2024-11-22 10:44:14 CET (+0100) Signert 2025-04-15 09:17:57 CEST (+0200)	Emilie Broomfield (EB) +4741 60 59 61 Navnet norsk BankID oppga var "Emilie E R Broomfield" BankID utstedt av "DNB Bank ASA" 2023-08-31 19:40:14 CEST (+0200) Signert 2025-04-17 18:09:23 CEST (+0200)
Jeanette Eriksen (JE) +4793 40 19 01 Navnet norsk BankID oppga var "Jeanette Eriksen" BankID utstedt av "DNB Bank ASA" 2023-07-05 12:41:12 CEST (+0200) Signert 2025-04-22 09:53:43 CEST (+0200)	Per Halvorsen (PH) +4795 08 78 11 Navnet norsk BankID oppga var "Per Halvorsen" BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA" 2024-10-05 07:16:33 CEST (+0200) Signert 2025-04-22 13:40:36 CEST (+0200)
Ann-Kristin Novaro (AN) +4795 18 51 01 Navnet norsk BankID oppga var "Ann-Kristin Novaro" BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA" 2025-03-25 09:45:04 CET (+0100) Signert 2025-04-22 10:26:47 CEST (+0200)	



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544280908

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scribe.com/verify>



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
Selskapsnummer: 6039 Selskapsnavn: ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Øvre Kringsjå Borettslag

Møtedato: 22.05.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Ungdomshuset Nordberg Kirke

Til stede: 31 andelseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 39 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Julia Tukh.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Trine Normann foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Nicklas Knudsen og Cathrine Wiig foreslått.

Vedtak: valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 270 655 og i tillegg til valgkomite kr 10 000.

Vedtak: Godkjent



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.

Behandling av innkomne forslag og saker

6. Holde vaskeriet åpent på søndager v/Martine Korslund, H204 i 9B

Saksframstilling:

Jeg ønsker å foreslå at det skal være mulig å bruke vaskeriet på søndager på kommende GF. Samme begrunnelse som i fjor.

Vasketidene bør justeres og tilpasses dagens samfunn, det er veldig merkelig å ikke kunne vaske på søndager. Sjekk gjerne med de som bor i nærheten av vaskeriet om det er problematisk for dem (f.eks. innhent et spørreskjema eller liknende i forkant for å dokumentere at de faktisk mener det er problematisk, i fjor ble dette antatt uten at de fikk anledning til å uttale seg).

Styrets innstilling:

Styret viser til Husordensregler om Indre Orden punkt 3: "Naboene må ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og 06.30".

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

Videre er vaskeriet åpent fra klokken 8-21 6 dager i uken, og man har mulighet til å skrive seg opp på time flere uker i forveien. Det er mange ledige vasketimer i hele uken og i helgene, så det burde ikke være vanskelig å finne et ledig tidspunkt for å vaske.

Det er mange borettslag som holder vaskeriet stengt på søndager for å unngå støy og bråk for naboleiligheter. For noen år siden så måtte borettslaget lydisolere vaskeriet, da naboleilighetene var sterkt plaget av støy.

Styrets innstilling: stemme ned forslaget og beholde dagens åpningstider.

Forslag til vedtak:

Åpne vaskeriet på søndager.

Vedtak: Ikke vedtatt

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Kristoffer Jansen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Emilie Elisabeth Rød Broomfield foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Tilla Farnes Botterud foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Elisabeth Lange foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Hermann Skram Botterud foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

1. Nicklas Knudsen

2. Espen Løver Thu

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:30. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Trine Normann/s/

Fører av protokollen

Navn: Trine Normann/s/

Protokollvitne 1

Navn: Nicklas Knudsen/s/

Protokollvitne 2

Navn: Cathrine Wiig

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Kristoffer Jansen	Folke Bernadottes vei 6	2025-2026
Styremedlem	Emilie Broomfield	Folke Bernadottes vei 7A	2025-2027
Styremedlem	Tilla Farnes Hennum	Folke Bernadottes vei 6	2025-2027
Styremedlem	Per Halvorsen	Folke Bernadottes vei 9B	2024-2026
Styremedlem	Jeanette Eriksen	Folke Bernadottes vei 7B	2024-2026
Varamedlem	Elisabeth Lange	Folke Bernadottes vei 6	2025-2026
Varamedlem	Hermann Botterud	Folke Bernadottes vei 5B	2025-2026



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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Folke Bernadottes vei 5B
0862 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Kaja Emilie Hestås

Telefon: 947 88 780
E-post: kaja.hestas@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 videreformidlet 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