

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Simon Duy Lam Nguyen

**Mobil** 908 19 698  
**E-post** simon.nguyen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 250 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 65 370,-  
**Omkostn.:** Kr 9 221,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 324 591,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 995,-  
**Selger:** Håkon Aspøy

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1941  
**BRA-i/BRA Total** 82/88 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 229, bnr. 127  
**Andelsnr.:** 185  
**Oppdragsnr.:** 1006240189

## Ditt nye hjem?

Drømmer du om å bo i en arkitekttegnet perle midt i hjertet av byen, med privat takterrasse, fantastiske lysforhold og en urban atmosfære?

Denne loftsleiligheten på Carl Berner kombinerer gjennomtenkte designvalg og et moderne uttrykk. Med romslig takhøyde og store vinduer strømmer dagslyset inn og gir leiligheten en luftig og eksklusiv følelse som må oppleves.

- Privat takterrasse med sol fra morgen til kveld
- Lysforhold i særklasse takket være gjennomtenkt design og store, åpne flater
- Sosial og urban atmosfære – bo sentralt med nærhet til parker, restauranter, og Carl Berners levende bymiljø
- Innbydende bad fra 2024
- Nylig utbygget loft fra 2023
- Lyst og pent IKEA-kjøkken fra 2019
- Trapp i heltre eik
- Nylagt parkett i eik fra 2019
- Soverommet ble malt i 2023
- Fyring, vv, kabel-tv & internett inkl
- Supersentralt



## Innhold

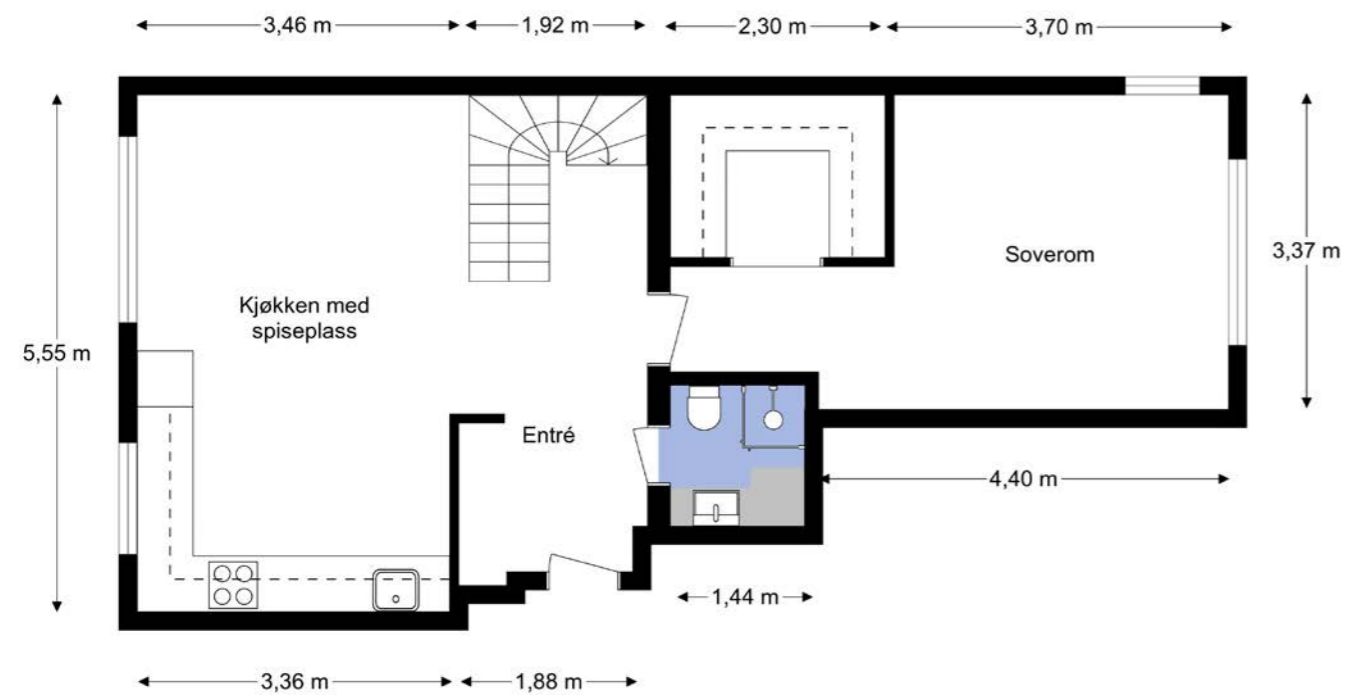
Velkommen .....	2
Plantegning .....	6
Om eiendommen .....	24
Egenerklæring .....	61
Forbrukerinformasjon .....	149
Budskjema .....	150



Drømmer du om en stilfull og innflyningsklar bolig i et supersentralt og urbant boligområde? Ta en titt her!

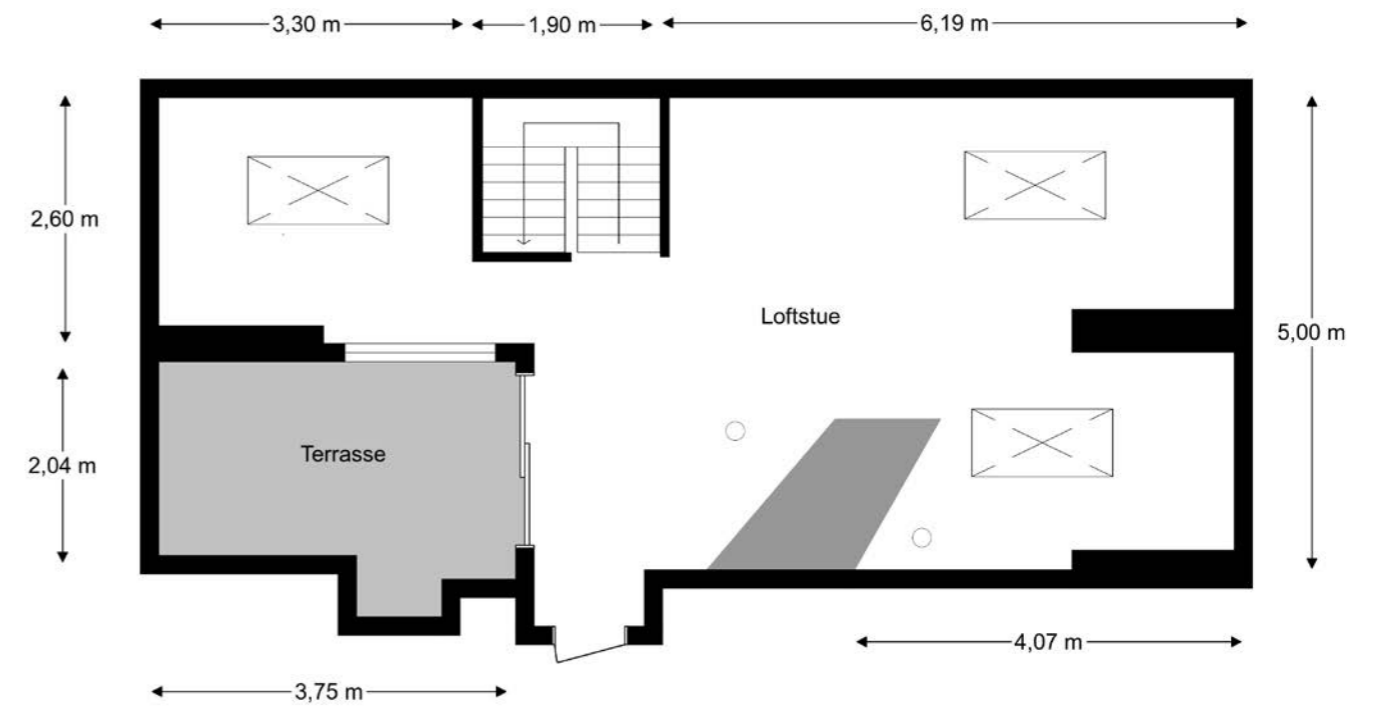
# Plantegning

## 5. etasje



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

## 6. etasje



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

# Kjøkken med spisestue

5. etasje etasje byr på et stort og herlig oppholdsrom med blant annet spiseplass og kjøkken. Lyst og pent IKEA-kjøkken med profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet ble montert i 2019 og fremstår svært delikat med takhøy innredning og godt med skap- og benkeplass.





# Soverom

Stort og luftig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Soverommet ble malt i 2019 og er en av mange oppgraderinger i boligen de senere årene. I en naturlig del av rommet finner du en åpen garderobeløsning med fin plass til klær og diverse tilbehør - praktisk utstyrt med både hyller, heng og uttrekksbare skuffer.



# Bad

Splitter nytt baderom fra 2024. Arbeidet er utført i regi av Adrien Mann Agenturer AS.

Innredning og garnityr fremstår med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil og belysning, samt veggmontert WC. Her er det også opplegg for vaskemaskin.



# Entré

Velkommen inn!

Fra hyggelige fellesarealer har du enkel adkomst til boligen via felles trappegang. Entréen er lys og innbydende, og sørger for velfortjent førsteinntrykk for deg og dine gjester.







En romslig og lys loftetasje gir deg muligheten til å skape ditt eget private fristed.



# Privat takterrasse

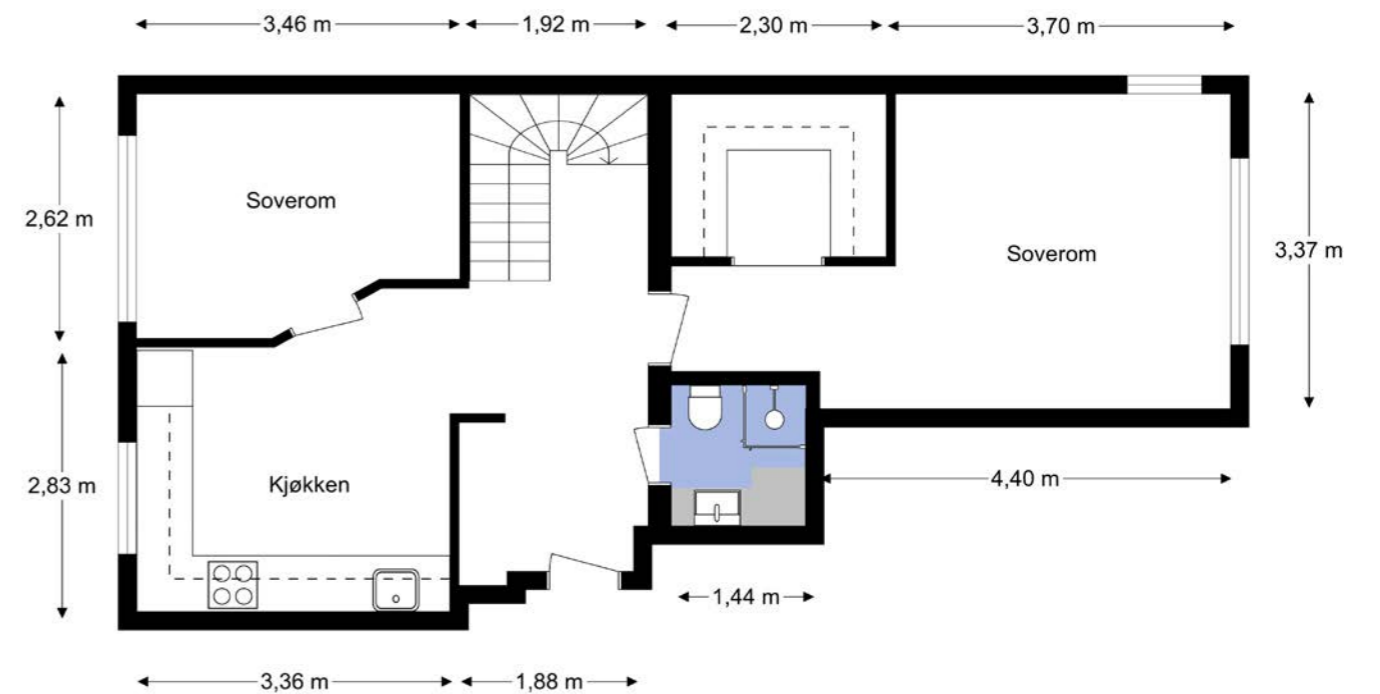
Adkomst fra loftetasjen til din private takterrasse er den perfekte forlengelse av hjemmet utendørs. Perfekt for både avslapning, grilling, eller en kopp kaffe i frisk luft. Innred dette området med en komfortabel sittegruppe, frodig beplantning og stilige utemøbler.





# Alternativ plantegning

5. etasje



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



# 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: 82 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 88 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Kjellerbod

6. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Loftsbod

5. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Entré , Bad , Kjøkken med spise plass, Soverom

6. etasje

BRA-i: 29 m<sup>2</sup> Loftstue

### TBA fordelt på etasje

6. etasje

8 m<sup>2</sup> Takterrasse

### Ikke målbare arealer

Loftet/ 6. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde ihht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 46m<sup>2</sup>.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,9m<sup>2</sup>, samt en loftsbod med gulvareal på 5,3m<sup>2</sup> og skråtak mot gulv.

Bodet er merket med nr. 537.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målbart areal i loftsbod = 2,6 m<sup>2</sup>, målbart areal i kjellerbod = 2,9 m<sup>2</sup>. Bod arealer utgjør til sammen 6m<sup>2</sup> BRA-E.

Terrassen er målt med gulvflate på 9m<sup>2</sup>, målbart areal er avrundet til 8m<sup>2</sup> i TBA.

### Tomtetype

Eiet

### Moderniseringer og påkostninger

Oppdraderinger i regi av eier:

2024: Bygging av bad, arbeidet er utført i regi av Adrien Mann Agenturer AS.

2023: Utbygging av loft med interiør samt bygging av takterrasse, arbeidet er utført i regi av Aspira AS.

2023: Malte soverommet.

2019: Montering av kjøkken med hvitevarer.

2019: Legging av parkett.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i idylliske omgivelser på Sofienberg. Rundt boligen finner du store grøntarealer som strekker seg fra Ola Narr via Tøyenbadet og direkte inn i Tøyenparken. Pikniken kan tas rett utenfor din egen ytterdør, i parken eller i blokkens pergola. Det er ikke mange steder i byen hvor man har så umiddelbar nærhet til store og skjermede grøntarealer, med alle de rekreasjonsmulighetene det gir året igjennom. På vinteren trækkes det opp skiløyper, og det er fantastiske akeforhold på Ola Narr og i Tøyenparken.

Alt av servicetilbud rett rundt hjørnet

Nærmeste dagligvare er Bunnpris, som er

søndagsåpent. Kiwi og Rema 1000 ligger også like ved, og på livlige Tøyen torg er det bakeri, blomsterbutikk, apotek, oppgradert Deichman samt Biblio Tøyen - med adgang kun for barn mellom 10 og 15 år - samt en rekke spisesteder. På Carl Berner er det nytt kjøpesenter med Coop Mega, Mester Grønn, apotek, Vinmonopol og Kaffebrenneriet. Her har du også 7-Eleven, Narvesen, Samson, grønnsakhandel og hyggelige småforretninger.

Et stort og etterlengtet løft for hele området er den nye storstuen Carls på Carl Berner som åpnet dørene nå i januar. Dette er transformasjonen av den gamle verkstedhallen ved Carl Berner Torg.

De har hatt mange spennende idéer for verkstedhallen, her ønskes det å skape et bygg som blir et levende og verdifullt tilskudd til lokalområdet Carl Berner, og som bidrar til å løfte området ytterligere. Carls er på nesten 3000kvm med store og små opplevelser. Carls tilbyr kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom. Nå blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst.

Området kan by på flere parker og grønne rekreasjonsmuligheter

Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Tøyenparken er det perfekte sted på sommeren for grilling og sol og et yndet sted for barn og voksne. Fra toppen av parken er det utsikt over byen og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Nye Tøyenbadet ventes å stå ferdig i 2024. Byens fineste park, Botanisk hage, er det naturlige førstevalget, da den ligger få minutter unna. Hagen har 5500 forskjellige planteslag, samlet siden etableringen i 1814. Tøyen hovedgård

og Naturhistorisk museum, med Geologisk museum og Zoologisk museum, ligger i Botanisk hage. Det er også her du finner Nordens første utstillingshus om klima og klimaendringer, åpnet i 2020. Kampen park, med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke langt unna. Sofienbergparken er også populær om sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med fine turmuligheter. Sjøbadet ytterst på Sørenga har blitt en populær badeplass i sommerhalvåret og ligger en liten sykkeltur unna med bysykkel. Stativ finnes like utenfor blokken.

Restaurant- og uteliv

Området har meget variert tilbud av spisesteder i alle kategorier, fra folkelige pizzarestauranter og puber til kritikerroste restauranter. Løkka som er kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv, ligger innen gangavstand fra leiligheten. Her finner du spennende kaféer og restauranter - blant annet Munchies, Delicatessen, Villa Paradiso og Trattoria Popolare. Herfra er det kort vei til utesteder som Aku-Aku og Parkteatret. Liker man å gå på brukmarked, arrangeres dette hver søndag i Birkelunden. Søndagsmarkedet på Blå og Mathallen ved Vulkan er også verdt et besøk. Videre anbefales Postkontoret med bar og scene på Tøyen, Skatten, Tøyen Startup Village, Munks og Anatolia tyrkisk restaurant. Mellom Grønlands gater ligger Teaterplassen, som tilbyr kaffebarer, spisesteder og hyggelig uteservering. Det er kort vei til Bjørvika og Sørenga som har en rekke spisesteder i toppklasse.

Treningsmuligheter i umiddelbar nærhet

For den som ønsker å trene innendørs, finnes blant annet Fresh Fitness og Sats. Nye Tøyenbadet er under oppføring. Utomhus byr nærområdet på minigolf, fotballbaner, sandvolleyballbane og

tennisbaner. Trappene i Tøyenparken har også blitt et populært sted for tøffe intervalløkter. For øvrig, i en 15-minutters radius på sykkel er svært mye av Oslo tilgjengelig fra leiligheten. Med elsykkel blir du heller ikke svett på vei til jobb. I 2018 har det kommet sammenhengende, oppgraderte og nymalte sykkelfelt fra leiligheten til Akerselva, som gjør sykkelforbindelsen til sentrum svært god.

#### Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

#### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### Offentlig kommunikasjon

En av de største fordelene med å bo sentralt er et godt kollektivtilbud. Bor du i Monrads gate, er dette intet unntak. 20-bussen stopper noen meter utenfor boligen, og det er kort vei til Tøyen T-banestasjon med alle linjer, og bare 5 minutters gange til kollektivknutepunktet Carl Berner T-banestasjon med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål, sentrum m.m. Tøyen togstasjon ligger noen få hundre meter fra leiligheten. Herfra tar toget deg inn i Osloområdet på 10-15 minutter. Perfekt for skiturer om vinteren, eller turer til fots resten av året. Det er også kort vei til 31-bussen og 17-trikken, og ved Carl Berner-krysset er det ytterligere bussforbindelser, med bl.a. 21-, 28-, 33- og 57-bussen i tillegg til flybussen. Verdt å nevne er at 31-bussen har avganger gjennom hele døgnet.

#### Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

#### Type takst

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Bygning generelt:

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i saltak konstruksjon teknet med takstein.

Vinduer:

Vinduer i 5.etg. fremstår med 2/3-lags glass i trerammer. Vinduer i loftsplan fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Dører:

Entrédør i finert utforming med B-30/ 35 db klassifisering. Terrassedør i heve/skyv modell med 2-lags glass.

Innvendige dører fremstår med profilerte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen fremstår med normal funksjonalitet.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

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

Det er registrert 16mm høydeforskjell på gjennomgående mål i stue.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Det er i følge dokumentasjon lagt inn ekstra karbon forsterkning, ved utsparing av trapp.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. AM Agenturer fungerte som totalentreprise og engasjerte underleverandører

selv. Rørleggerarbeid er utført av Rørleggeren Oslo AS. Arbeid er utført av Adrien Mann Agenturer AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja, Dokumentasjon på utført arbeid foreligger.

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

Ja, det er noen setningsskader og sprukket murgulv (av kosmetisk art) i kjeller av borettslag. Dette er i borettslagets fellesareale, og påvirker ikke leiligheten.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. BB Elektro er siste firma som utførte arbeid i leiligheten (2023). Det ble da byttet noen stikkontakter for utbedring etter EL-kontroll av Elvia AS. Arbeid fra andre firma er også utført ila. perioden 2011-2024. Dokumentasjon på dette finnes i boligmappa.

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

Ja.

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

Ja, Elvia AS gjennomførte el-kontroll 15.08.2023. Elvia lukket saken november 2023 etter utbedring fra BB Elektro AS.

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

Ja, kun av faglært. Takterrasse etablert i 2022/2023. Arbeid utført av Aspira AS

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

Ja, det er bygget ut loft i 2022/2023.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja, Prosjektet er søkt og godkjent hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Ferdigattest foreligger.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Ja, borettslaget har vært involvert i en strid vedrørende setningsskader som har oppstått etter etablering av energibrønner. Oslo tingrett konkluderte i juni 2023 at entreprenør var ansvarlig for skadene. Entreprenør anket senere saken.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja, Felleskostnadene stiger med 4 % fra 1 januar 2025, i tråd med den generelle endringen i KPI.

#### Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med profilerte fronter.

Heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap samt ventilator med utkast. Integrerte hvitevarer med komfyr, platetopp og

oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt over platetopp.  
innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Bad:

Innredning og garnityr på bad fremstår med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.

Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

Ventilasjon på bad fremstår med ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbord for tilluft.

Overflater (gulv, vegger, tak):

Innvendige gulvflater belagt med 1-stavs parkett.

Innvendige veggflater belagt med malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med malte flater i alle rom bestående av dekke/plater. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,57m i 5.etg., samt 2,97 på loft.

Annet (rør, ventilasjon, elektrisk anlegg):

Rørøpplagg i boligen fremstår med vanntilkobling med Pex-rør fra 2024 på bad, samt eldre kobberør på kjøkken.

Samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Det er egne stoppekraner på kjøkken.

Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Ventilasjon i boligen fremstår med naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer og yttervegg.

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

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.

TG2 – Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Vinduer:

TG settes ut ifra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene. Ett vindu på soverom er defekt og kan ikke åpnes. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass. Oppgradering av vindu på soverom bør påberegnes, kostnaden vil tilfalle borettslaget da vindu er del av fasade.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er ingen adkomst til sluk. Tettesjikt under terrassebord er ikke befart grunnet manglende adkomst. Det bør etableres luke for adkomst til sluk. Sluket må kunne renses og holdes under oppsyn, slik at tetting/oversvømmelse ikke skal kunne oppstå.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Det er observert kondens på vannrør i samleskap på bad. Fagmann er kontaktet for å utbedre konstruksjonen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i takstrappen, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av eldre dato, eller uten form for full kontroll.

Det er foretatt EL-tilsyn av leiligheten i 2024, avvik er rettet med dokumentert utførelse. El-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget.

TG2 settes ifølge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Innvendige trapper:

Det mangler rekkverk på nederste del av trapp mot entré.

Rekkverk må monteres for å unngå fallulykker. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

**Innbo og løsøre**

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.

Gardiner medfølger ikke. Hvitevarer på kjøkken følger med. Vaskemaskin på bad kan medfølge mot en avtalt sum. Det samme gjelder enkelte møbler.

**TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett fra GlobalConnect inkl. i felleskostnader.

**Parkering**

For ytterligere parkeringsmuligheter kan du søke om beboerkort ifm. beboerparkering her: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/sok-om-beboerparkering-for-privatpersoner/>

**Forsikringselskap**

Tryg Forsikring

**Polisenummer**

6659679

**Diverse**

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

## Energi

**Oppvarming**

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Gul

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 7 250 000

### Formuesverdi primær

Kr 1 249 011

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 746 241

### Formuesverdi sekundær år

2022

### 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

Drift og vedlikehold, kabel-tv/bredbånd, foretningsførsel, kommunale avgifter, fyring, varmtvann, trappevask, vaktmestertjenester m.m.

Herav:

Felleskostnader 3.858,-

Leietillegg påbygg 628,-

Fellesavtale Bredbånd 210,-

Fellesavtale TV 299,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.149,-

Dette er en regulering som samsvarer omtrent med endringen i KPI. Husleie øker med 4 % fra januar 2025

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4995

### Andel Fellesgjeld

Kr 65 370

### Fellesgjeld pr. dato

01.10.2024

### Andel fellesformue

Kr 26 622

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Engelsborg Borettslag

### Organisasjonsnummer

948322536

### Andelsnummer

185

### Om borettslaget

Borettslaget består av 305 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Engelsborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322536, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med Gårds- og bruksnummer: 229, 127.

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

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

felleskostnadene i borettslaget. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024. Innmelding i OBOS koster kr. 500,-.

Styrets arbeider forrige periode (2023):

- Det mest krevende vedlikeholdsarbeidet i 2023 var reparasjoner av kjellergulv og boder. En del boder måtte erstattes. Det ble avdekket behov for reparasjoner av rør i oppgangene som ble gått gjennom først. Det førte til større utgifter. Derfor valgte styret av hensyn til likviditeten i borettslaget å senke tempoet på reparasjonene. En del arbeid gjenstår fortsatt i kjellere i Sars' gate.

- Det har kommet små supplement i trimrommet, velferdsrommet og hobbyrommet i løpet av året. - Borettslaget var part i en rettsak 15.-31. mars 2023 i Oslo tingrett. Det var til sammen 8 søksmål som ble behandlet. To boligselskap som er lagets naboer, hadde søksmål for setningsskader etter boring etter bergvarme. Styret hadde to søksmål om regress mot lagets hovedentreprenør, samt et eget søksmål for setningsskader mot hovedentreprenøren. Hovedentreprenøren hadde søksmål om regress mot en underentreprenør for alle borettslagets tre søksmål mot dem. Det kom dom fra tingretten datert 13. juni 2023. Ifølge dommen, er styret ansvarlig overfor begge naboene, mens hovedentreprenøren er ansvarlig overfor borettslaget både i søksmålene om regress og styrets eget søksmål. Hovedentreprenøren ble også dømt til å betale lagets saksomkostninger. Denne dommen ble imidlertid anket av hovedentreprenøren, så reparasjonene styret gjør er fortsatt for egen regning. Styret har i tillegg hatt utgifter til juridisk bistand. Saken har frem til nå handlet om ansvarsforhold, ikke utmåling av erstatning. Det er utsikt til avklaring



om ansvarsforholdene i løpet av 2024. Styret jobber med bistand fra advokat for at også størrelsen på erstatning skal bli avklart. Det vil bli innhentet en rapport med kalkyle over utbedringskostnader. Borettslagets forsikringselskap, Tryg, vil dekke halvparten av kostnaden til denne. Partene i saken er Engelsborg borettslag, Tøyehus borettslag, Sameiet Professorløkka, Boligenergi AS og Rototec AS. Forsikringselskaper til samtlige saksøkte parter er også involvert i tvisten. Hovedentreprenør Boligenergi er eid av AF Gruppen og OBOS med 50 % hver. Styrets juridiske bistand kommer fra Advokatfirmaet Varde AS.

Større vedlikehold og rehabiliteringer:

2020/2021: Oppussing av trimrom og nytt utstyr.

Oppgradering av uterom mot Sars gate.

2018/2019: Etablering av bergvarme.

2017/2018: Nytt velferdsrom.

2016/2017: Oppussing av oppganger.

2013/2014: Utskiftning av brannvarslingsanlegg og fiber. Bytte av alle radiatorer (880 stk).

2012/2013: Oppgradering av uterom, beplantning og veier.

2011/2012: Maling av alle vinduer og balkongdører.

Nye brannslukkere og varslere i alle leiligheter. Nye utemøbler med benker og bord. Oppstart med montering av sykkelstativ i kjeller.

2010: Drenering og oppgradering av trimrom.

2010/2011: Kantstein mot Solhauggata og øverst i indre gård. Nye tørketromler til vaskeri. Tillegg/utvidelse av snøfangere.

2009: Ny belysning og tidsstyring av dette på loft og kjeller. Nytt callinganlegg. Utbedring av grunn under veien i øvre gård.

2005/2006: Rehabilitering av alle oppganger, inkludert nye postkasser. Oppgradering av trimrom. Etablering av søppelhus ute, og stengning av

søppelsjakter i oppganger. Oppgradering av to vaskerier, inkl. ny maskinpark og betalingsystem. 2005/2007: Opparbeidelse av fast oppstillingsplass for containere. Utvidet og oppgradert uteareal/sitteplasser. Ferdigstilt arbeidene som ble innledet i 2005.

2004: Utskifting av kjellerstrekk og bytte av ekspansjonstanker i varmeanlegg.

2003: Ferdigstilling av rehabilitering påbegynt i 2002.

2002: Byggestart for utbygging av loftsleiligheter, rehabilitering av tak og utbygging av ny leil. I Sarsgt 76. Maling av utvendige vinduer og balkongdører påbegynt.

2001: Ferdigstilling av våtromsrehabiliteringen.

2000: Rehabilitering av våtrom, gjerde til gårds plass, nye porter og søppelheis.

1998: Oppgradering av gårds plass med ny kantstein og piperehabilitering/støyisolasjon.

1996/1997: Utskifting av leilighetsdører.

1995/1997: Opprusting av gårds plass inkl. nye rekkverk ved utetrappe.

1994: Trimrom oppusset og foretatt tørking av grunnmur.

1993: Nye vinduer i gang.

1992: Renovering av balkonger.

1992/1996: Skilting og oppussing av vaskerier.

1991: Utskiftning av varmtvannsberedere.

1989: Installasjon av elektrokjeler.

Generell info:

- 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.

- Styret kan kontaktes på e-post engelsborg@engelsborg. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

- Engelsborg borettslag har en vaktmester som ivaretar daglige drift, og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: HUS601-11441549

Type: Annuitet

Restsaldo: 6.143.284,-

Restløpetid: 2 år, 8 mnd.

Term. per år: 2

Type rente: Flytende

Rente: 4,71%

Andel restsaldo: 21.307,-

Kapitalkostnader: 738,-

Lånenr: OBOS02-98208172638

Type: Annuitet

Restsaldo: 12.701.454,-

Term. per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,85%

Andel restsaldo: 44.063,-

Kapitalkostnader: 519,-

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.

#### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for

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

#### Forkjøpsrett

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

Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysning av forkjøpsrett 7 981,- kroner dekkes av kjøper.

#### Regnskap/budsjett

Resultatregnskapet fra forrige styreperiode - 2023 -

viser følgende:

Sum driftsinntekter: kr. 15.546.982,-

Sum driftskostnader: (-) kr. 18.464.454,-

Årsresultat: (-) kr. 2.917.472,-

Avsatt budsjett for inneværende periode - 2024 -

viser følgende:

Sum driftsinntekter: kr. 17.052.000,-

Sum driftskostnader: (-) kr. 11.973.200,-

Årsresultat: kr. 4.038.800,-

For nærmere opplysninger om regnskap, budsjett samt øvrige noter vises det til vedlagt årsberetning for 2024.

#### 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

Andelene skal være på kroner 100,-.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkonger og takterrasser.

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

#### Dyrehold

For å unngå unødige konflikter, følger borettslaget et føre var prinsipp som innebærer at en andelseier som ønsker å anskaffe husdyr, plikter å skriftlig varsle sine nærmeste naboer (i samme oppgang) i forkant av anskaffelsen. Nye andelseiere som allerede har husdyr, skal så raskt som mulig gi sine naboer samme varsel.

Det vises til husordensreglenes punkt 2-3 for nærmere bestemmelser om hudsyrhold.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 127 i Oslo kommune. Andelsnr. 185 i Engelsborg Borettslag med orgnr. 948322536

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1912/900093-1/105 11.04.1912 RETTIGHET

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

LEIEAVTALE

PÅ PORTSKUR

BESTEMMELSE OM FORLENGELSE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 184

1939/401978-2/105 08.03.1939 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 183

1939/407709-1/105 22.11.1939 BEST. OM

ADKOMSTRETT

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 183

1940/407010-1/105 02.11.1940 ERKLÆRING/ AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 183

1942/402538-2/105 20.04.1942 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann og kloakkvesen

Med flere bestemmelser

1953/401413-1/105 28.01.1953 ERKLÆRING/ AVTALE

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. takreklame.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 186

1961/507245-1/105 03.05.1961 ERKLÆRING/ AVTALE

vedr. takreklame

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 186

1998/54988-1/105 21.09.1998 OBLIGASJON

Beløp: NOK 2 256 000

Panthaver: DE FREMTIDIGE ANDELSEIERNE I BORETTSL.

VED OBOS

LØPENR: 4981327

2000/46974-1/105 17.08.2000 \*\*

PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 2000/46972-1

2002/7921-1/105 06.02.2002 \*\*

PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 2002/7920-1

2002/23206-1/105 11.04.2002 \*\*

PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 2002/10157-1

2003/76699-1/105 18.11.2003 \*\* FORHØYELSE  
FORHØYET TIL NOK 2,258,000

2005/86663-1/105 15.12.2005 \*\* FORHØYELSE  
FORHØYET TIL NOK 2,266,000

2002/10157-1/105 14.02.2002 OBLIGASJON  
Beløp: NOK 35 670 000  
Panthaver: HUSBANKEN  
ORG.NR: 942 114 184

2023/846494-1/200 09.08.2023  
11:10  
PANTEDOKUMENT  
Beløp: NOK 13 800 642  
Panthaver: OBOS-BANKEN AS  
ORG.NR: 911 986 884  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1505013-1/200 31.05.2024  
15:55  
PANTEDOKUMENT  
Beløp: NOK 1 000 000  
Panthaver: OBOS-BANKEN AS  
ORG.NR: 911 986 884  
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA  
1939/407756-2/105 23.11.1939 REGISTRERING AV  
GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR:  
229  
BNR: 183

2000/46970-1/105 17.08.2000 SAMMENSLÅING  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 128  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 183  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 184  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 185  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 186  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 187

EIENDOMMENS RETTIGHETER  
Ingen rettigheter registrert

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for  
våningshus, datert 24. mai 1939. Dokumentet følger  
som vedlegg til salgsoppgaven.

Videre foreligger det ferdigattest for utbygging av  
loft og etablering av takterrasse datert 23.06.2023.  
Dokumentet følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Normalt sett er ekspedisjonsdokument forgjengeren  
til ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan-  
og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli  
gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar  
1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest  
for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte  
bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke  
lenger skal avsluttes med ferdigattest

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
24.05.1939.

**Vei, vann og avløp**  
Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til  
boligformål etter bestemmelsene i S-2255, av  
28.7.77. Reguleringskart med bestemmelser følger  
som vedlegg til salgsoppgaven.

Pågående byggesaker:  
Finnmarksgata 40 – Bruksendring av næringslokale  
til bolig  
Saksnummer 202314180  
Mottatt sak 22.09.2023  
Status: Rammetillatelse gitt

Trondheimsveien 84 - 86 - Fasadeendring,  
bruksendring fra kontor til bolig, oppføring av  
balkonger og heis  
Saksnummer 202104688  
Mottatt sak 16.03.2021  
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Trondheimsveien 82A – Reparasjon av  
avløpsløsning  
Saksnummer 202458630  
Mottatt sak 31.07.2024  
Status: Tillatelse gitt

Ingen pågående plansaker i nærliggende område.

For nærmere opplysninger om planer i området,  
anbefales et søk på plan- og bygg sine hjemmesider.

#### 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.

For nærmere opplysninger om utleie vises det til  
borettslagets vedtekter og punkt 4-2. Vedtektene

følger som vedlegg til salgsoppgaven.

## Kontraksgrunnlag

### 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,  
gjørne 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 nøyte, 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/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag  
7 250 000 (Prisantydning)

-----  
65 370 (Andel av fellesgjeld)

-----  
7 315 370 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Omkostninger  
7 981 (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

-----  
9 221 (Omkostninger totalt)  
16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
7 324 591 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
7 331 791 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
7 334 591 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

-----  
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

#### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### 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 deknings salg 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.

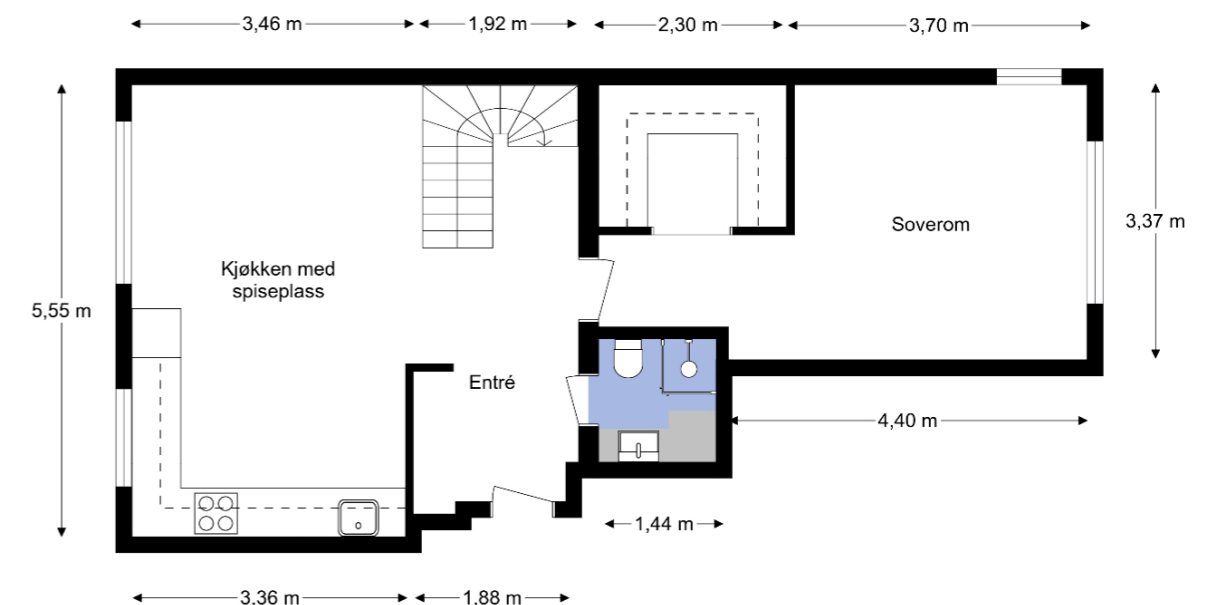
#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

# Tilstandsrapport

📍 Sars' gate 74, 0564 OSLO  
 🏠 OSLO kommune  
 # gnr. 229, bnr. 127  
 # Andelsnummer 185

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.10.2024    Rapportdato: 28.10.2024    Oppdragsnr.: 11838-2640    Referansenummer: UQ5608  
 Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS    Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen    Vår ref:



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

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

## Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 24 900,- oppgjørshonorar kr 6 990,- og visninger kr 3 490,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4 000,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utlegg opplysninger forretningsfører. 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.

## Oppdragsansvarlig

Simon Duy Lam Nguyen  
 Eiendomsmeglerfullmektig  
 simon.nguyen@aktiv.no  
 Tlf: 908 19 698

## Ansvarlig megler

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

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2  
 0568 OSLO  
 Tlf: 228 71 190

## Salgsoppgavedato

27.10.2024

## 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.

Sars' gate 74, 0564 OSLO  
Gnr 229 - Bnr 127  
0301 OSLO

Larsens Takst Service AS  
Åsaveien 6  
1900 FETSUND



## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sliker 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 straffansvar.

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takstpartner.no

905 31 615



## 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

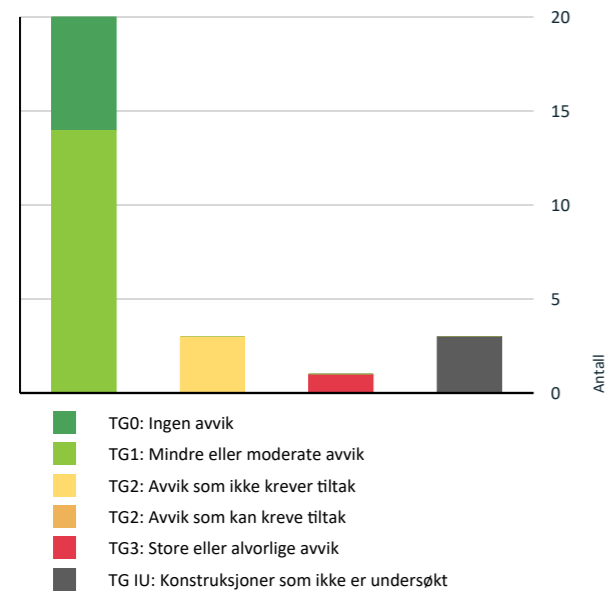
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Det opprinnelige soverommet og bod i 5.etg. er ominnredet til kjøkken og trapp.

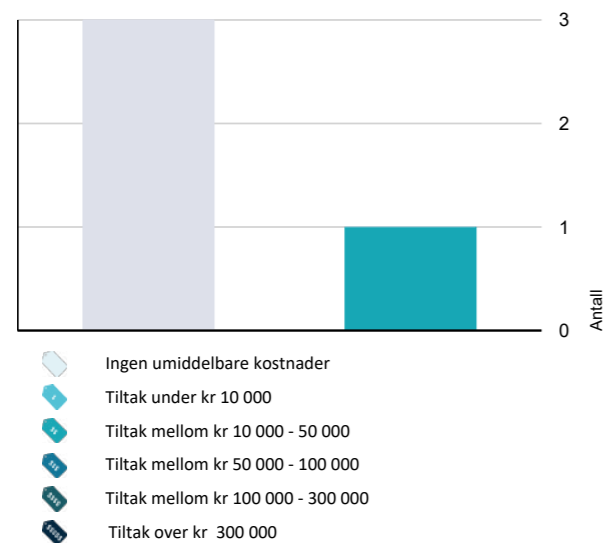
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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 Sars' gate 74. 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 eier 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 fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker 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

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

## Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
1941

### Tilbygg / modernisering

2019	Overflater	Maling av soverom , samt legging av parkett
2019	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer.
2023	Loft	Utbygging av loft med interiør samt bygging av takterrasse, arbeidet er utført i regi av Aspira AS
2024	Bad	Bygging av bad, arbeidet er utført i regi av Adrien Mann Agenturer AS

## UTVENDIG

### TG 1 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter 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 avløpsnett. Eldre 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. (F.eks. vinduer, entrédører)

### TG 2 Vinduer

Vinduer i 5.etg. fremstår med 2/3-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.

Årstall: 1983 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene. Ett vindu på soverom er defekt og kan ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass. Oppgradering av vindu på soverom bør påberegnes, kostnaden vil tilfalle borettslaget da vindu er del av fasade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Vinduer - 2

Vinduer i loftsplan 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.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Entredører i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Det er observert noe avskalling på entredør i 5.etg.

### TG 1 Balkongdør

Terrassedør i heve/skyv modell med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på terrassedører, 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: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Adkomst til takterrasse fra loftstue, med gulvareal på ca. 8m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med terrassebord, rekkverk i stål og glass. Høyde på rekkverk er målt til 1,21m.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen adkomst til sluk. Tettesjikt under terrassebord er ikke befart grunnet manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres luke for adkomst til sluk. Sluket må kunne renses og holdes under oppsyn, slik at tetting/oversvømmelse ikke skal kunne oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: 1-stavs parkett. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,57m i 5.etg., samt 2,97 på loft.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 16mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Det er i følge dokumentasjon lagt inn ekstra karbon forsterkning, ved utsparing av trapp.

### 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 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp fra Nortrapp fremstår med: malte vanger, trinn i tre, rekkverk i glass med håndløper i tre.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på nederste del av trapp mot entre.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å unngå fall-ulykker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

### TG IU Andre innvendige forhold

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

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

## Tilstandsrapport

Badet er bygget i 2024 i følge opplysninger fra eier.  
Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av badets konstruksjoner.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

1) For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

### LEILIGHET > BAD

#### TO 0 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

### LEILIGHET > BAD

#### TO 0 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 55mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstillende 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: 2024 Kilde: Faktura e.l

### LEILIGHET > BAD

#### TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjsonen. Det er synlig banemembran i hovedsluk. Det er benyttet Litex våtromsmembran på vegger. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt. Membran arbeid er utført av Bad og Membran AS.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l



Sluk i plast med klemring.

### LEILIGHET > BAD

#### TO 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

### LEILIGHET > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbblad 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 fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### LEILIGHET > BAD

#### TO U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

## KJØKKEN

### LEILIGHET > KJØKKEN MED SPISEPLASS

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med profilerte fronter. Heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med utkast. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### LEILIGHET > KJØKKEN MED SPISEPLASS

#### TO 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.

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 ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør fra 2024 på bad, samt eldre kobberør på kjøkken, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Det er egne stoppekraner på kjøkken. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.



Samleskap med rørkurser på bad



Stoppekraner plassert i luke på bad



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

### TO 1 Avløpsrør

## Tilstandsrapport

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 dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg.

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 ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.  
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

### TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.  
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.  
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaringsdato, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

### TG 1J Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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 bygningsakkyndig 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.

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)?  
Ja

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja **Hele det elektriske anlegget på loft, samt noe i 5.etg ble lagt nytt i 2023. Arbeidet ble utført i regi av Aspira AS. El-anlegg på bad ble installert i 2024, arbeidet er utført av Lysglimt Elektro AS. Sikringsskap ble oppgradert med 3 jordfeilautomater i 2021, arbeidet ble utført av Oslo Elektroinstallasjon.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja

#### Inntak og sikringsskap

3. 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 er opplyst om følgende feil i El-anlegget fra eier: "Sikring på kjøkken utløses om man benytter P-innstillingen (maksimal kraft) på mer enn én plate av gangen på koketopp".**

**Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.**

**Det er foretatt El-tilsyn av leiligheten i 2024, avvik er rettet med dokumentert utførelse.**

**El-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget.**

## Tilstandsrapport

**TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt i sikringsskap utarbeidet av Oslo Elektroinstallasjon AS

### TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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 slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

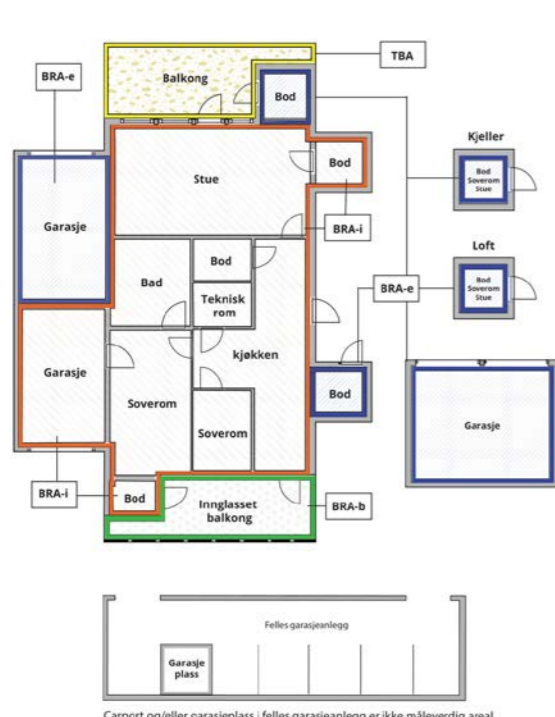
## Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## 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 branncelleinnndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Leilighet	53			53			53
Loft	29			29	8	17	46
Loftsbod		3		3			3
Kjellerbod		3		3			3
<b>SUM</b>	<b>82</b>	<b>6</b>			<b>8</b>	<b>17</b>	<b>105</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, Bad, Kjøkken med spise plass, Soverom		
Loft	Loftstue		
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

### Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,9m<sup>2</sup>, samt en loftsbod med gulvareal på 5,3m<sup>2</sup> og skråtak mot gulv. Boder er merket med nr.537. Målbart areal i loftsbod = 2,6m<sup>2</sup>, målbart areal i kjellerbod = 2,9m<sup>2</sup>. Bod arealer utgjør til sammen 6m<sup>2</sup> BRA-E. Terrassen er målt med gulvflate på 9m<sup>2</sup>, målbart areal er avrundet til 8m<sup>2</sup> i TBA.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/revkvent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.  
Det opprinnelige soverommet og bod i 5.etg. er ominnredet til kjøkken og trapp.

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

**Kommentar:**

#### Krav for rom til varig opphold

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

**Kommentar:**

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	82	0

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter  
Loftet/ 6. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde ihht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 46m<sup>2</sup>.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Håkon Aspøy	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	127		0	9283.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Sars' gate 74

#### Hjemmelshaver

Engelsborg Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ENGELSBORG BORETTSLAG	948322536		Obos	Aspøy Håkon

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

185

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 5. og 6. etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til takterrasse fra loftstue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod på loft. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ble ombygget i 2022/2023 med loftetasje og takterrasse. Badet ble bygget nytt 2024. Det foreligger fullstendig dokumentasjon på arbeidet, samt ferdigattest for utbygging. Leiligheten fremstår med normal 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
Kundeskjema	26.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	26.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest bygning	26.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon membran bad	26.10.2024		Gjennomgått	11	Nei
dokumentasjon El-arbeid	26.10.2024		Gjennomgått	10	Nei
Dokumentasjon VVS-arbeid	26.10.2024		Gjennomgått	150	Nei
Kontrakt bad	26.10.2024		Gjennomgått	7	Nei
Eltilsyn Elvia	26.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
FDV-Rapport loft	26.10.2024		Gjennomgått	6	Nei

## 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/UQ5608>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240189	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Darya Aspøy	Håkon Aspøy
Gateadresse	
Sars' gate 74	
Poststed	Postnr
OSLO	0564
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: DA, HA

Document reference: 1006240189

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

Document reference: 1006240189

Document reference: 1006240189



## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Aspøy	7fc8de72129b34661f49e3a1 ea39d769e615e5e8	27.10.2024 11:51:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Aspøy	7fc8de72129b34661f49e3a1 ea39d769e615e5e8	27.10.2024 11:52:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240189

Document reference: 1006240189

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

Gabrielsen & Partners AS  
Aktiv avd. Carl Berner v/Teoline Jakobsen  
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO  
E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no

8122519

15/537 21.10.24

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.10.2024.

Boligselskap: 15 Engelsborg Borettslag  
Organisasjonsnr: 948.322.536  
Andelseier: Håkon Aspøy  
Leieobjektnr: 537  
Adresse: Sars' Gate 74, 0564 OSLO  
Andelsnummer: 185  
Borettsinnskudd: kr 8.000,-  
Hjemmeside: <http://www.engelsborg.no>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6659679.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig bruksstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Engelsborg borettslag har en vaktmester som ivaretar daglige drift, og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-11441549	A	6.143.284,-	2 år 8 md.	2		Flyt	4,71%
* OBOS02-98208172638	A	12.701.454,-	9 år 3 md.	12		Flyt	5,85%

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

#### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.995,- pr. md.  
Herav:  
Felleskostnader 3.858,-  
Leietillegg påbygg 628,-  
Fellesavtale Bredbånd 210,-  
Fellesavtale TV 299,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.149,-

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	57,-	3.264,-	26.622,-	74.778,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HUS601-11441549	21.307,-	738,-
* OBOS02-98208172638	44.063,-	519,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 66.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2024

#### Kapitalkostnader

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

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie tlf.22 86 54 88 ev. pr. e-post: [bjornar.sollie@obos.no](mailto:bjornar.sollie@obos.no).

#### Annen informasjon:

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

### Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelse etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Odd Magnus Ulvestad Nilsen Trondheimsveien 103, 565 OSLO, e-post: [engelsborg@styremet.no](mailto:engelsborg@styremet.no).

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### Priser og gebyrer p.t.:

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

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

#### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

#### Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

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

#### Styregodkjenning

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

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

#### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

#### **SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

# Husordensregler for Engelsborg borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen den 30.03.1995  
m/endringer den 07.04.1997, 15.04.1998, 03.04.2000, 04.09.2000, 12.02.2002,  
20.05.2003, 23.05.2005, 08.05.2006, 23.05.2011, 30.05.2012, 20.05.2015 og  
22.05.2019

## Innholdsfortegnelse:

1. Husordensregler for engelsborg borettslag .....	2
2. Ro og orden i leiligheten .....	2
2-1 Regler om ro i leiligheten .....	2
2-2 Musikkundervisning: .....	3
2-3 Husdyrhold.....	3
2-4 Balkonger og takterrasser .....	4
2-5 Sentralvarme .....	4
2-6 Bad, wc, rør og kraner .....	5
2-7 Elektriske tilkoblinger.....	5
2-8 Brannvarslings- og slukningsutstyr .....	5
2-9 Sjøppel .....	6
2-10 Skadedyr .....	6
2-11 Midlertidig bruksoverlatelse (tidligere kalt fremleie) .....	7
3. Ro og orden i fellesarealer.....	7
3-1 Ro i fellesarealer .....	7
3-2 Trapper, kjeller og loft .....	7
3-3 Lufting i fellesarealer .....	8
3-4 Vasking av fellesarealer .....	8
3-5 Bilkjøring og parkering .....	8
3-6 Gårdsplass og grøntanlegg.....	9
3-7 Sykler og motorsykler/mopeder .....	9
4. Regler for vaskerier og tørkeplass .....	9
4-1 Vasketider .....	9
4-2 Renhold .....	10
4-3 Reservering av vasketider .....	10
4-4 Bruksanvisning for maskiner i vaskeriet.....	10

4–5 Tørketider ute.....10

## 1. Husordensregler for Engelsborg borettslag

Husordensreglene vedtas av generalforsamlingen i borettslaget og gjelder inntil generalforsamlingen vedtar endringer. Merk at meldinger fra styret til boretts-haverne i form av brev, rundskriv eller oppslag, gjelder på lik linje med husordensreglenes bestemmelser.

Enhver borettsshaver er ansvarlig for at husordensreglene overholdes. Med borettsshaver menes alle andelseiere og midlertidige brukere samt leietakere av forretningslokaler.

Husordensreglene skal sikre beboerne ro, orden, trygghet og hygge der de bor.

Husordensreglene omfatter blant annet følgende:

- regler for ro og orden i den enkelte leilighet
- regler for bruk av fellesarealer
- regler for bruk av vaskeriene, inkludert tørkeplass

Overtredelse av husordensreglene kan i verste fall medføre at borettslaget gir pålegg om salg, eventuelt begjærer tvangssalg.

Henvendelse til styret vedrørende husordenen skal skje skriftlig til engelsborg@engelsborg.no eller legges i borettslagets postkasse i Sars' gate 74.

## 2. Ro og orden i leiligheten

Disse punktene tar for seg regler som er nødvendige for at den enkeltes bruk av egen leilighet ikke skal gå på bekostning av andre beboeres krav på privatliv og behov for ro, orden og trygghet.

Borettslaget har bomiljøvaktordning som kan benyttes bl.a. ved husbråk, innbrudd, uvedkommende på borettslagets eiendom, ved akutt behov for håndverkere etc.

### 2–1 Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leilighetene i periodene:

- Mandag til fredag fra 22.00 til 06.00
- Lørdag, søndag og helligdager fra 22.00 til 10.00

Arbeid i leilighet som innebærer banking, boring og liknende skal være avsluttet senest kl. 21.00 på hverdager, og senest kl. 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med denne type arbeid.

Den som skal i gang med arbeider som innebærer sterk støy fra boring, hamring o.l. over flere dager, plikter å varsle øvrige beboere i samme oppgang og tilstøtende oppganger med oppslag. Oppslaget skal inkludere:

- Navn og telefonnummer til kontaktperson
- Oppstartdato og forventet avslutningsdato for arbeidene

Pass på at radio, tv og liknende ikke står unødvendig høyt på.

Det gjøres oppmerksom på at det er lydt mellom etasjene/oppgangene. Alle må vise hensyn ved å begrense støy, også i tidsrom som ikke er spesielt nevnt i punkt 2–1.

Merk at rom med harde gulv og innvendig trapp lett gir gjenklang til tilstøtende leiligheter.

### 2–2 Musikkundervisning

Musikkundervisning/øving tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra beboere i tilstøtende leiligheter (husk leilighetene i nabooppgangen også). *Se også vedtektene punkt 4–1 (2).*

### 2–3 Husdyrhold

For å unngå unødige konflikter, følger borettslaget et føre var prinsipp som innebærer at en andelseier som ønsker å anskaffe husdyr, plikter å skriftlig varsle sine nærmeste naboer (i samme oppgang) i forkant av anskaffelsen.

Nye andelseiere som allerede har husdyr, skal så raskt som mulig gi sine naboer samme varsel.

Gjør følgende hvis du har eller vurderer å anskaffe et kjæledyr:

- Gi alle berørte naboer en skriftlig melding, med en mulighet for dem til å komme med tilbakemelding.
- Samle sammen svarene og vurder om eventuelle innvendinger gjør dyrehold uaktuelt.
- Dersom du mener det ikke er noen lovmessig hindring, sendes kopi av utsendt forespørsel og mottatte svar til styret.
- Merk at styret ikke sier ja eller nei til dyrehold. Det registreres kun at korrekt prosedyre er fulgt. Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende generelle bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene som gjelder dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Alle dyr skal holdes i bånd på borettslagets område.

- Fellesarealer i indregård skal ikke benyttes som luftegård/avtrede for husdyr. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer dyret måtte etterlate seg på eiendommen.

- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

- Beboere som mener husdyrholdet er til vesentlig ulempe, kan klage til styret eller andre myndigheter. Styret kan også velge å ta opp saker på eget initiativ. Støy kan regnes som en vesentlig ulempe.

- Husdyr kan ikke tas med i velferdsrom, trimrom og vaskerier.

#### **2-4 Balkonger og takterrasser**

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting og risting av klær, tepper osv. Flaggstenger, parabolantennener, markiser, blomsterkasser o.l. må ikke settes opp uten styrets samtykke.

På grunn av brannfare er det ikke tillatt å bruke kull eller gassgrill på balkong og takterrasser. Det kan det brukes elektrisk grill på balkong, men det frarådes, siden det ofte betyr at man fyller naboenes leilighet med matos. Naboer som blir plaget, kan kreve umiddelbar stans i grillaktivitetene.

Bruk av elektrisk grill på takterrasser er tillatt.

#### **2-5 Sentralvarme**

Termostaten på radiatorene bør ikke tildekkes eller skjules av gardiner, fordi dette påvirker temperaturstyringen. I fyringssesongen bør man unngå langvaring lufting, spesielt gjennom vinduer nærmest termostaten.

Kontakt vaktmester Ddersom du er i tvil om bruken av termostaten på har spørsmål rundt bruk av radiatorene., kontakt vaktmester.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

#### **2-6 Bad, wc, rør og kraner**

Badekarene må ikke benyttes til klesvask, fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe til avløpet.

Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettene. Bruk kun toalettpapir, ikke tørkepapir.

Fastmontert innredning og utstyr må behandles forsiktig. Si fra til vaktmester om mangler du ikke kan utbedre selv.

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Bruk avløpsrens slik at avløpsrørene ikke så lett tilstoppes.

Endringer i baderom må utføres fagmessig. Andelseiere står økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på naboeligheter eller bygningen.

Ved installasjon av vaskemaskin eller oppvaskmaskin, vær oppmerksom på at reglene for ro i leiligheten (2-1) også begrenser bruken av slike maskiner.

#### **2-7 Elektriske tilkoblinger**

Montering og tilkobling av elektrisk materiell skal alltid foretas av kvalifisert fagpersonell etter de regler som gjelder for elektriske installasjoner.

Borettslover må selv sørge for at sikringer, lamper, strykejern o.l. er i orden. Feil på elektrisk utstyr som benyttes i leilighetene, er i seg selv en sikkerhetsrisiko. I tillegg kan feil på utstyr gi opphav til feilmeldinger i byggets øvrige elektriske anlegg, noe som medfører unødige og kostbare feilsøk.

Det kan også nevnes spesielt at det kun må kun brukes skjermet tilkoblingsledning kabel for radio- og tv-apparater. Feil her kan forstyrre mottak for alle andre i gården.

Elektriske kjøretøy skal ikke lades uten en våken voksen person til stede.

#### **2-8 Brannvarslings- og slukningsutstyr**

Til alle leiligheter har borettslaget distribuert en brannslukker og en eller flere røykvarslere. Disse tilhører borettslaget. Det er ikke tillatt å ta dette utstyret med seg når man flytter. Beboer er ansvarlig for å kontrollere at utstyr er til stede i leiligheten og fungerer. Ved mangler må man melde fra til vaktmester.

Borettslaget tilrettelegger for felles kontroll av brannslukkerne en gang i året. De som ikke benytter denne anledningen, må selv sørge for å få det gjort.

Det er installert sentralt brannvarslingsanlegg som dekker fellesområdene kjellere, oppganger og loft. I tillegg til detektorer med varslere i fellesområdene er det tilkoblet varslere i hver leilighet. Full beskrivelse av brannsikring i borettslaget kan du finne på [www.engelsborg.no](http://www.engelsborg.no)

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for inngrep på det sentrale varslingsanlegget, inkludert kabling og utstyr montert i hver enkelt leilighet, uten at det først er klarert av vaktmester.

### **2–9 Sjøppel**

De gamle søppelsjaktene er stengt.

Husholdningsavfallet legger du i de røde søppelhusene i øvregård eller indregård. Husholdningsavfall er det de fleste samler under kjøkkenbenken: matrester, plast, urent papir, knust glass og liknende. Husk å sortere mat- og plastavfall i egne grønne og blå poser.

Restavfall kan du kaste i container i indregård. Restavfall er det som blir igjen etter at du har sortert ut papir, plastemballasje, matrester, glass/metall, farlig avfall, el-apparater og grovavfall. I tillegg kan møbler, klær og liknende, som er uegnet for gjenbruk, karakteriseres som restavfall.

Papp og papir kan du kaste i papircontaineren egen container i indregård.

Nærmeste container for Glass og metall er i Sars' gate (ved Esso).

Glass og metall kan du kaste i egen container i øvregård.

EE-avfall som tv, pc og andre elektriske/elektroniske produkter kan leveres inn til butikker som selger tilsvarende artikler. I tillegg kan det leveres inn ved en av kommunens miljøstasjoner.

Farlig avfall kan leveres inn ved en av kommunens miljøstasjoner. Farlig avfall er alt som er brannfarlig, giftig, etsende eller irriterende, f.eks. maling, lakk, løsemidler, oljerester, tungmetaller og liknende.

Lysrør, sparepærer, batterier m.m er også farlig avfall, men i motsetning til annet farlig avfall plikter alle butikker som selger tilsvarende produkter å ta imot returer.

### **2–10 Skadedyr**

Borettslaver er ansvarlig for å holde leiligheten fri for insekter og skadedyr, og må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten.

Etter mottatt melding fra borettslaver, eller ved mistanke om at en eller flere leiligheter kan være infisert, skal styret ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon.

Dersom det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må borettslaveren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort, og ellers rette seg etter styrets pålegg for å få utført dette.

### **2–11 Midlertidig bruksoverlatelse (tidligere kalt fremleie)**

Søknad om midlertidig bruksoverlatelse gjøres via OBOS. Se for øvrig punkt 4 i vedtektene.

## **3. Ro og orden i fellesarealer**

Alle arealer borettslaver har tilgang til i borettslaget, utover leiligheten og egne boder, er definert som fellesarealer.

Fellessarealene skal være mest mulig tilgjengelige og bruksvennlige for alle beboere. Samtidig må bruk av fellesarealer ikke være til urimelig sjenanse for den enkelte beboer.

Boder er en avgrenset del av fellesarealet som den enkelte andelseier alene er gitt bruksrett på. Det er ikke definert noen standard størrelse på boder, og det er heller ikke gitt at man kan beholde samme bod og areal for alltid. Det tilstrebes imidlertid at alle har omtrent like store boder.

### **3–1 Ro i fellesarealer**

Her gjelder samme regler og tider som for leiligheter.

- Mandag til fredag skal det være ro fra 22.00 til 06.00.
- Lørdag, søndag og helligdager skal det være ro fra 22.00 til 10.00

Man kan naturligvis benytte de felles utearealene ut over disse tidene, men man må sørge for å begrense støynivået.

### **3–2 Trapper, kjeller og loft**

Dører til entreer og trappeoppganger skal lukkes uten unødig støy.

Trappeoppgangene skal ikke brukes som lekerom.

Det er forbudt å sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i trappeoppganger eller utenom spesifikt anvist plass i øvrige fellesarealer, ute og inne.

Merk at det heller ikke er lov å sette sko eller annet utenfor leilighetsdøren.



Risting av tøy i trappeoppganger er forbudt.

For å hindre innbrudd og hærverk, skal inngangsdører og dører til loft og kjellere alltid være låst. Beboere skal ikke slippe fremmede inn i oppgangen.

La aldri småbarn små barn være alene på loft eller i kjellere.

Bruk aldri åpen flamme i kjeller- eller loftsbod.

Loft og kjeller er ikke oppholdsrom.

### **3-3 Lufting i fellesarealer**

Trapperomsvinduer og kjellervinduer skal som hovedregel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte. Taklukene skal være lukket når det regner eller snør. Den som setter opp et vindu i slike fellesarealer, er også ansvarlig for at vinduet blir lukket innen rimelig tid.

### **3-4 Vasking av fellesarealer**

Vask av fellesarealer utføres av innleid firma i henhold til generalforsamlingsvedtak.

### **3-5 Bilkjøring og parkering**

Kun nødvendig kjøring er tillatt inne på borettslagets eiendom. Det vil si syketransport og renovasjon samt nødvendig transport av store og tunge gjenstander. All annen kjøring er forbudt.

All transport skal unngås mellom klokken 22.00 og 06.00 av støyhensyn. Dette gjelder ikke syketransport.

Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets område, med unntak for av- og pålesing. Parkerte biler vil bli borttauert uten nærmere varsel, til eiers kostnad og risiko.

Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene vil det bli ilagt gebyr. Kjøretøy kan bli borttauert for eiers kostnad og risiko uten at det gis nærmere varsel. Se også skilting i borettslaget.

For spørsmål om midlertidig parkeringstillatelse kan du kontakte vaktmester.

Dersom du skal ha håndverkere o.l. på besøk, må det avtales nærmere med vaktmester om når og hvor de eventuelt kan parkere.

### **3-6 Gårdsplass og grøntanlegg**

Alle er pålagt å vise aktsomhet ved bruk av fellesarealene og møbler og utstyr som er plassert der.

Engangsgriller og andre kullgriller må kun plasseres på steinhellene, aldri på gresset, tresvillene eller utemøblene.

Vaktmester skal holde veier og grøntanlegg i orden, og beboerne må derfor følge hans pålegg.

Fotballsparking og høylydt fremtreden er forbudt.

Det er ikke tillatt å mate fuglene, da restene trekker rotter og mus til eiendommen.

### **3-7 Sykler og motorsykler/mopeder**

I uteområdene er det egne sykkelstativ. I tillegg er det sykkelstativ i kjellere. I uteområdene er det egne sykkelstativ. Sykler som plasseres utenom stativene, f.eks. låses fast til gjerdet, trær og liknende, vil kunne bli fjernet og kastet uten nærmere varsel. I tillegg er det sykkelstativ i kjellere.

Elektriske kjøretøy skal ikke lades uten en våken voksen person til stede.

Mopeder og motorsykler kan parkeres på hellelagt plass ovenfor søplehusene i indregård, eller på sykkeloppstillingsplassen utenfor Trondheimsveien 101, forutsatt at det er ledig plass. Dersom kjøretøyene settes slik at det hindrer ferdsel, kan de fjernes uten forvarsel, til eiers kostnad og risiko.

Eier av motorsykk/moped må ta hensyn til øvrige beboerne når det gjelder støy. Det er forbudt å kjøre med motorsykk/moped inne i gården mellom klokken 22.00 og 06.00.

## **4. Regler for vaskerier og tørkeplass**

Det er utarbeidet instruks for bruk av vaskeriene. Denne må følges.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere.

Borettslaget har ikke ansvar for tøy som blir skadet eller borte.

Dersom noen ønsker mer informasjon om bruken av vaskeriet, henvises de til vaktmester.

### **4-1 Vasketider**

Vaskeriene kan holdes åpne på følgende dager og tidspunkter:

- Mandag til fredag fra 06.00 til 22.00
- Andre dager fra 10:00 til 22:00

Antall vaskeperioder innenfor vaskerienes åpningstider bestemmes av styret. Dette finner du på oppslag i vaskeriene.

Bruk av varmruller/kombiruller og tørketrommel skal avsluttes samtidig som vaskeperioden.

#### **4–2 Renhold**

Brukerne skal selv holde vaskeriet rent og skal forlate det rengjort og i orden. På grunn av brannfare er det spesielt viktig å fjerne støv og lo fra tørketrommelens lofilter.

Avløp og sluk skal renses for lo og tråder. Husk vaskepose for tøy med spiler.

NB! Det er forbudt å farge tøy i vaskemaskinene.

#### **4–3 Reservering av vasketider**

Vasketid reserveres ved å benytte kort som fås kjøpt og lades hos vaktmester. I vasketiden er det ikke adgang for andre til å benytte seg av maskinene, med mindre den som har satt seg opp er ferdig med å vaske eller har gitt sitt samtykke.

#### **4–4 Bruksanvisning for maskiner i vaskeriet**

Bruksanvisning for vaskemaskiner, tørketromler og varmruller/kombiruller finnes tilgjengelig i vaskeriene, på maskinene og som egne oppslag. Bruksanvisningene må følges nøye av alle som benytter vaskeriene.

#### **4–5 Tørketider ute**

Tørkestativet kan fritt brukes

- fra 08.30–20.00 mandag til fredag
- fra 10.00– 20.00 lørdag og søndag.

Tepper kan bankes

- fra 07.00–08.30
- fra 20.00–22.00 mandag til fredag
- fra 08.00–10.00 lørdag.

## Vedtekter

Vedtatt på generalforsamling 27.05.2022.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1–1 Formål**

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

#### **1–2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

1. Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet OBOS, som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2–1 Andeler og andelseiere**

1. Andelene skal være på kroner 100,-.
2. Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
3. Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  - stat,
  - fylkeskommune,
  - kommune,
  - selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  - stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune,
  - selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4–3 rett til å eie inntil to prosent av andelene.

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

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

7. 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 ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3–1 Forkjøpsberettigede**

1. Dersom en andel skifter eier, har først andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

### **3–2 Interne forkjøpsberettigede**

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

2. Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3–4, jf. lov om borettslag § 4–12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3–3 Behandlingsregler og frister**

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

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

3. Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til fem ganger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

4. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

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

### **3–4 Rettsovergang til nærstående**

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

overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

#### 4. Borett og overlating av bruk

##### 4–1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

##### 4–2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

##### 4–3 Bygningsmessige arbeider

1. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
2. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og tv-antenn, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

#### 5. Vedlikehold

##### 5–1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, 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 nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

3. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rensse eventuelle sluk på veranda, balkong og takterrasse.

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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

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 vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen samt 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 vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

#### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

2. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidende andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidendes innbo og/eller løsøre.

3. Borettslaget og skadelidende 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 én måneds skriftlig varsel.

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

#### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

### **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

#### **7-1 Mislighold**

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

### **7–2 Pålegg om salg**

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

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

### **7–3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8–1 Styret**

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fem andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

### **8–2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8–3 Styrets vedtak**

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3–2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 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.

2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan

om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

#### **9–4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9–5 Møterett**

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

#### **9–6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9–7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9–8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

3. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10–1 Inhabilitet**

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

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

#### **10–2 Taushetsplikt**

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

#### **10–3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11–1 Vedtektsendringer**

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

2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7–12:

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

#### **11–2 Forholdet til borettslovene**

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

## Protokoll til årsmøte 2024 for Engelsborg Borettslag

Organisasjonsnummer: 948322536

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 13:00 til 30. mai kl. 13:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 147.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**

Odd Magnus Nilsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 44

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak:**

Mats Byrkjeland og Trine Thanh Ha er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 97

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 49

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 92

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 54

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 420 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 84

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 55

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 6. Innkomne forslag: Innhente tilbud oppussing bad

Fremmet av: Marcus Meek

Til generalforsamlingen så ønsker jeg å undersøke / føre avstemming om interesse for rehabilitering (oppussing) av bad.

Tanken er at ved en større felles interesse så kan det forhåpentligvis innhentes gode tilbud til en rimeligere pris ved større innkjøp.

Generalforsamlingen stemmer over hvorvidt styret skal innhente tilbud fra ulike entreprenører for oppussing av bad i fellesskap (Eventuelt dem som ønsker), og kostnaden påløper gjennom økt felleskost.

**Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget.

Badene er under beboers vedlikeholdsplikt. Mange har allerede pusset opp for egen regning. Fellesskapet bør ikke bære kostnaden for å organisere en eventuell gruppe av beboere som ønsker oppussing av bad eller andre deler av leiligheten.

**Forslag til vedtak:**

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 78

Antall blanke stemmer: 35

Flertallskrav: Alminnelig (50%)





## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Odd Magnus Nilsen (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Odd Magnus Nilsen

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Julie Ervik (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Julie Ervik

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Daniel G. Bond (83 stemmer)

Tina Engen (85 stemmer)

Ingrid B. Jakobsen (80 stemmer)

Bengt R. Lund (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Daniel G. Bond

Tina Engen

Ingrid B. Jakobsen

Bengt R. Lund

### Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Henning Johansson (88 stemmer)

Alf Mikalsen (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Henning Johansson

Alf Mikalsen

## 8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Odd Magnus Nilsen (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Odd Magnus Nilsen

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Julie Marie Ervik (89 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Julie Marie Ervik





# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 15  
Engelsborg Borettslag

### Velkommen til årsmøte i Engelsborg Borettslag

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

#### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 13:00 og lukker 30. mai kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/15>

#### Hvordan deltar du digitalt?

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

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

#### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne forslag: Innhente tilbud oppussing bad
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Engelsborg Borettslag

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Odd Magnus Nilsen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Mats Byrkjeland og Trine Thanh Ha er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 33

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 420 000.

---

Sak 6

## Innkome forslag: Innhente tilbud oppussing bad

Forslag fremmet av:  
Marcus Meek

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Til generalforsamlingen så ønsker jeg å undersøke / føre avstemming om interesse for rehabilitering (oppussing) av bad.

Tanken er at ved en større felles interesse så kan det forhåpentligvis innhentes gode tilbud til en rimeligere pris ved større innkjøp.

Generalforsamlingen stemmer over hvorvidt styret skal innhente tilbud fra ulike entreprenører for oppussing av bad i fellesskap (Eventuelt dem som ønsker), og kostnaden påløper gjennom økt felleskost.

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Badene er under beboers vedlikeholdsplikt. Mange har allerede pusset opp for egen regning. Fellesskapet bør ikke bære kostnaden for å organisere en eventuell gruppe av beboere som ønsker oppussing av bad eller andre deler av leiligheten.

4 av 33

#### Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud fra ulike entreprenører for oppussing av bad i fellesskap. kostnaden dekkes av økte felleskostnader.

---

Sak 7

#### Valg av tillitsvalgte

##### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Odd Magnus Nilsen  
Valgkomiteens innstilling.

##### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julie Ervik  
Valgkomiteens innstilling.

##### Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bengt R. Lund  
Valgkomiteens innstilling.
- Daniel G. Bond  
Valgkomiteens innstilling.
- Ingrid B. Jakobsen  
Valgkomiteens innstilling.
- Tina Engen  
Valgkomiteens innstilling.

##### Valg av 2 medlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Alf Mikalsen  
Valgkomiteens innstilling.
  - Henning Johansson  
Valgkomiteens innstilling.
- 

Sak 8

#### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

##### Roller og kandidater

##### Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Odd Magnus Nilsen

##### Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Julie Marie Ervik
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Odd Magnus Nilsen	Trondheimsveien 103
Styremedlem	Vidar Bredesen	Trondheimsveien 103
Styremedlem	Julie Marie Ervik	Trondheimsveien 97
Styremedlem	Christina Hassel	Sars' Gate 68
Styremedlem	Madeleine Winger	Trondheimsveien 97
Varamedlem	Daniel Gjersøe Bond	Sars Gate 68
Varamedlem	Per Seglem Larsen	Trondheimsveien 89
Varamedlem	Bengt Rosdahl Lund	Trondheimsveien 105
Varamedlem	Anne-Gro Nilsen	Sars' Gate 70

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Odd Magnus Nilsen Trondheimsveien 103

Varadelegert  
Julie Marie Ervik Trondheimsveien 97

### Valgkomiteen

Henning Johansson Sars' Gate 80  
Alf Mikalsen Trondheimsveien 103  
Erling Vinne Sars' Gate 74

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [engelsborg@engelsborg](mailto:engelsborg@engelsborg). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Engelsborg Borettslag

Borettslaget består av 305 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Engelsborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322536, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:  
229 127

Første innflytting skjedde i 1941. Tomten ble kjøpt i 1941.

Engelsborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322536, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

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

Engelsborg Borettslag har en ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid

Det har vært avholdt 12 styremøter i perioden, inkludert et regnskapsmøte med OBOS. Det mest krevende vedlikeholdsarbeidet i 2023 var reparasjoner av kjellergulv og boder. En del boder måtte erstattes. Det ble avdekket behov for reparasjoner av rør i oppgangene som ble gått gjennom først. Det førte til større utgifter. Derfor valgte vi av hensyn til likviditeten vår å senke tempoet på reparasjonene. En del arbeid gjenstår fortsatt i kjellere i Sars' gate.

Det har kommet små supplementer i trimrommet, velferdsrommet og hobbyrommet i løpet av året.

Borettslaget var part i en rettssak 15.-31. mars 2023 i Oslo tingrett. Styreleder møtte de fleste dagene. Både styreleder og vaktmester vitnet i rettssaken. Det var til sammen 8 søksmål som ble behandlet. To boligselskap som er våre naboer, hadde søksmål mot oss for setningsskader etter boring etter bergvarme hos oss. Vi hadde to søksmål om regress mot vår hovedentreprenør, samt et eget søksmål for setningsskader hos oss mot hovedentreprenøren. Hovedentreprenøren hadde søksmål om regress mot en underentreprenør for alle våre tre søksmål mot dem.

Det kom dom fra tingretten datert 13. juni 2023. Ifølge dommen, er vi ansvarlig overfor begge naboene, mens hovedentreprenøren er ansvarlig overfor oss både i søksmålene om regress og vårt eget søksmål. Hovedentreprenøren ble også dømt til å betale oss saksomkostninger. Denne dommen ble imidlertid anket av hovedentreprenøren, så reparasjonene vi gjør er fortsatt for egen regning. Vi har i tillegg hatt utgifter til juridisk bistand.

Saken har frem til nå handlet om ansvarsforhold, ikke utmåling av erstatning. Det er utsikt til avklaring om ansvarsforholdene i løpet av 2024. Styret jobber med bistand fra advokat for at også størrelsen på erstatning skal bli avklart. Det vil bli innhentet en rapport med kalkyle over utbedringskostnader. Vårt forsikringsselskap, Tryg, vil dekke halvparten av kostnaden til denne.

Partene i saken er Engelsborg borettslag, Tøyehus borettslag, Sameiet Professorløkka, Boligenergi AS og Rototec AS. Forsikringsselskaper til samtlige saksøkte parter er også involvert i tvisten. Hovedentreprenør Boligenergi er eid av AF Gruppen og OBOS med 50 % hver. Vår juridiske bistand kommer fra Advokatfirmaet Varder AS.

Borettslaget hadde sine tradisjonelle sosiale samlinger 17. mai og første søndag i advent. Ved begge anledninger hadde vi besøk av Sofienberg musikkorps.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### 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 styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 10%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

Engelsborg Borettslag har ett lån i Husbanken og ett lån i OBOS Banken.. Lånet i Husbanken er et annuitetslån med halvårlige forfall og en flytende rente på 4,49%. I OBOS Banken er det et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 5,85%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 323 204. Dette er en økning fra 2023 på kroner 16 269. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Engelsborg Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport 2023.pdf



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

Oslo, 16. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 154 220</b>	<b>1 814 266</b>	<b>2 154 220</b>	<b>-1 500 422</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 833 831	3 561 668	3 097 800	4 038 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	102 499	102 500	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-251 461	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	26 839 683	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-26 753 019	-3 071 110	-3 050 000	-3 238 000
Innsk. øremerk. bankkto		-9 974	-1 643	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-3 654 642</b>	<b>339 954</b>	<b>47 800</b>	<b>800 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>23</b>	<b>-1 500 422</b>	<b>2 154 221</b>	<b>2 202 020</b>	<b>-699 622</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		795 909	3 756 904
Kortsiktig gjeld		-2 296 331	-1 602 683
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>23</b>	<b>-1 500 422</b>	<b>2 154 221</b>

### ENGELSBORG BORETTSLAG ORG.NR. 948 322 536, KUNDENR. 15

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 400 826	15 243 875	15 267 000	16 952 000
Andre inntekter	3	146 156	123 510	0	100 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>15 546 982</b>	<b>15 367 385</b>	<b>15 267 000</b>	<b>17 052 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-989 292	-889 345	-981 000	-1 014 000
Styrehonorar	5	-410 000	-400 000	-410 000	-420 000
Avskrivninger	14	-102 499	-102 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 875	-20 825	-18 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-306 935	-294 565	-310 000	-326 000
Konsulenthonorar	7	-2 845 695	-449 774	-210 000	-200 000
Kontingenter		-61 000	-61 200	-61 200	-61 200
Drift og vedlikehold	8	-4 945 843	-1 190 347	-1 145 000	-1 220 000
Forsikringer		-882 201	-785 109	-860 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-2 692 824	-2 122 836	-2 517 000	-3 069 000
Energi/fyring		-1 702 347	-1 805 754	-1 675 000	-1 080 000
TVanlegg/bredbånd		-1 849 890	-1 726 768	-1 900 000	-1 900 000
Andre driftskostnader	10	-1 659 054	-1 491 095	-1 461 000	-1 663 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-18 464 454</b>	<b>-11 340 117</b>	<b>-11 548 200</b>	<b>-11 973 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 917 472</b>	<b>4 027 268</b>	<b>3 718 800</b>	<b>5 078 800</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	16 431	7 024	0	0
Finanskostnader	12	-932 791	-472 623	-621 000	-1 040 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-916 360</b>	<b>-465 599</b>	<b>-621 000</b>	<b>-1 040 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 833 831</b>	<b>3 561 668</b>	<b>3 097 800</b>	<b>4 038 800</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-3 833 831			
Reduksjon utdekket tap			3 561 668		



**ENGELSBORG BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 322 536, KUNDENR. 15**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	10 382 667	10 382 667
Tomt		364 523	364 523
Andre varige driftsmidler	14	3	102 502
Miljøbankkonto, øremerket		470 904	329 702
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 218 098</b>	<b>11 179 395</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 705	0
Forskuddsbetalte kostnader		352 997	597 303
Andre kortsiktige fordringer	15	5 023	81 850
Driftskonto OBOS-banken		393 870	2 833 915
Driftskonto OBOS-banken II		325	120 664
Skattetrekkkonto OBOS-banken		37 122	40 305
Sparekonto OBOS-banken		6	5
Innestående i andre banker		861	82 862
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>795 909</b>	<b>3 756 904</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 014 007</b>	<b>14 936 299</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 304 *			
100		30 600	30 600
Udekket tap	16	-14 647 249	-10 813 418
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-14 616 649</b>	<b>-10 782 818</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21 522 038	21 435 374
Borettsinnskudd	18	2 266 000	2 266 000
Annen langsiktig gjeld	19	87 000	87 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	459 287	328 059
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>24 334 325</b>	<b>24 116 433</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		579 920	1 242 093
Skyldige offentlige avgifter	20	76 315	73 741
Påløpte renter		94 537	17 703
Påløpte avdrag		181 340	182 980
Annen kortsiktig gjeld	21	1 364 220	86 167
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 296 331</b>	<b>1 602 683</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 014 007</b>	<b>14 936 299</b>

Pantstillelse	22	51 736 642	52 936 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.05.2024  
Styret i Engelsborg Borettslag

Odd Magnus Nilsen /s/      Vidar Bredesen /s/      Julie Marie Ervik /s/

Christina Hassel /s/      Madeleine Winger /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 130 968
Forretningslokale	1 220 194
Fellesavtale TV	1 024 488
Fellesavtale bredbånd	771 120
Leietillegg påbygg	199 704
Eiendomsskatt	56 152
Leie	4 068

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 15 406 694**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Fellesavtale TV	-3 348
Fellesavtale bredbånd	-2 520

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 15 400 826**

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	74 449
Ekstra renhold	2 257
Nettinnbetalinger	200
Utleie	69 250
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>146 156</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-471 224
Overtid	-198 080
Påløpte feriepenge	-95 711
Fri bolig	-106 716
Naturalytelser speilkonto	106 716
Arbeidsgiveravgift	-187 979
Pensjonskostnader innskudd	-12 159
Yrkesskadeforsikring	-2 935
Arbeidsklær	-21 204

**SUM PERSONALKOSTNADER -989 292**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 410 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 41 433, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 750 884
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 200
Watn Consult AS	-92 611
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 845 695</b>

Engelsborg borettslag blir i dom i Oslo tingrett i 2023 holdt ansvarlig for setningsskader hos Sameiet Professorløkka og Tøyehus borettslag som følge av prosjekt hvor det ble boret etter bergvarme. Entreprenøren Boligenenergi AS ble holdt ansvarlig i regresskrav fra Engelsborg brl. Boligenenergi ble i dommen også holdt ansvarlig for setningsskader hos Engelsborg brl. Dommen har blitt anket. Saken er derfor ikke avklart. Entreprenøren Rototec AS er også involvert.

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 485 663
Drift/vedlikehold VVS	-528 484
Drift/vedlikehold elektro	-330 276
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 437
Drift/vedlikehold	
fyringsanlegg	-127 041
Drift/vedlikehold brannsikring	-284 767
Drift/vedlikehold	
vaskerianlegg	-21 554
Drift/vedlikehold	
garasjeanlegg	-101 621
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 945 843</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-56 190
Vann- og avløpsavgift	-1 726 106
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-910 401
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 692 824</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-208 178
Diverse	
leiekostnader/leasing	-15 647
Verktøy og redskaper	-81 326
Driftsmateriell	-171 796
Lyspærer og sikringer	-7 469
Vaktmestertjenester	-98 550
Vakthold	-216 743
Renhold ved	
firmaer	-628 283
Andre fremmede tjenester	-112 653
Kontor- og datarekvisita	-16 225
Møter, kurs, oppdateringer	
mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-41 433
Andre kontorkostnader	-18 307
Telefon, annet	-600
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 389
Vedlikehold biler/maskiner	
osv.	-18 339
Reisekostnader	-459
Bank- og kortgebyr	-3 533
Velferdskostnader	-17 427
Konstaterte tap	4 271
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 659 054</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 456
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 975
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>16 431</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i HABA05	-173 876
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-293 562
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken(lån 1)	-157 254
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken(lån 2)	-300 904
Renter på leverandørgjeld	-7 194
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-932 791</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1941	4 741 877	
Oppskrevet 1972	3 728 960	
Tilskudd/innbetaling fra utbygger av loft	-8 265 572	
Utbygging av loft, tilgang 2004	8 856 856	
Velferdsrom tilgang 2017	1 069 085	
Tilgang over uteplass tilgang 2022	251 461	
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>10 382 667</b>	

Tomten ble kjøpt i 1941.

Gnr.229/bnr.127

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 543.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor m/redskap		
Tilgang 2019	512 500	
Avskrevet tidligere	-410 000	
Avskrevet i år	-102 499	1
Traktor		
Tilgang 2004	192 607	
Avskrevet tidligere	-192 606	1
Treningsutstyr Oxenøyvn 80		
Tilgang 2013	51 210	
Avskrevet tidligere	-51 209	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-102 499****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Automatpenger, vaskeri	5 023
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 023</b>

**NOTE: 16****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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,60 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2020	-13 530 075	
Nedbetalt tidligere	2 218 984	
Nedbetalt i år	11 311 091	0
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-35 670 000	
Nedbetalt tidligere	25 545 717	
Nedbetalt i år	2 154 810	-7 969 473
OBOS-banken(lån 1)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,28 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2023	-13 039 041	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 039 041	0
OBOS-banken(lån 2)		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-13 800 642	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	248 077	-13 552 565
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-21 522 038</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2024	Første avdrag er 01/01-2024
104, 107, 110, 113, 116, 119		250
124, 127, 130, 133, 136, 139		250
148, 149, 151, 153, 154, 204		250
207, 210, 213, 216, 219, 224		250
227, 230, 233, 236, 239, 248		250
251, 253, 254, 257, 260, 304		250
307, 310, 313, 316, 319, 324		250
327, 330, 333, 336, 339, 348		250
351, 353, 354, 357, 360, 404		250
407, 410, 413, 416, 419, 424		250
427, 430, 433, 436, 439, 448		250
451, 453, 454, 457, 460, 504		250
507, 510, 513, 516, 519, 524		250
527, 530, 533, 536, 539, 548		250
551, 553, 554, 557, 560		250
1, 102, 103, 105, 106, 108		300
109, 111, 112, 114, 115, 117		300
		300
128, 129, 131, 132, 134, 135		300
137, 138, 140, 141, 146, 147		300
150, 152, 155, 202, 203, 205		300
206, 208, 209, 211, 212, 214		300
215, 217, 218, 220, 222, 223		300
225, 226, 228, 229, 231, 232		300
234, 235, 237, 238, 240, 241		300
245, 246, 247, 249, 250, 252		300
255, 256, 258, 259, 261, 262		300
302, 303, 305, 306, 308, 309		300
311, 312, 314, 315, 317, 318		300
320, 322, 323, 325, 326, 328		300
329, 331, 332, 334, 335, 337		300
338, 340, 341, 345, 346, 347		300
349, 350, 352, 355, 356, 358		300
359, 361, 362, 402, 403, 405		300
406, 408, 409, 411, 412, 414		300
415, 417, 418, 420, 422, 423		300
425, 426, 428, 429, 431, 432		300
434, 435, 437, 438, 440, 441		300
445, 446, 447, 449, 450, 452		300
455, 456, 458, 459, 461, 462		300
502, 503, 505, 506, 508, 509		300
511, 512, 514, 515, 517, 518		300
520, 522, 523, 525, 526, 528		300
529, 531, 532, 534, 535, 537		300
538, 540, 541, 545, 546, 547		300

549, 550, 552, 555, 556, 558	300
559, 561, 562	300
101, 121, 142, 143, 201, 221	350
242, 263, 301, 321, 342, 363	350
401, 421, 442, 463, 501, 521	350
542, 563	350
244, 344, 444, 544	400
243, 343, 443	450

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 272 000
Korrigert innskudd	6 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 266 000</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-459 287
Depositum	-35 000
Andre innskudd	-52 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-546 287</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-37 122
Skyldig arbeidsgiveravgift	-39 193
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-76 315</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-95 710
Skyldig beboer	-31 655
Dom, setningsskade(se note 7)	-1 236 854
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 364 220</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 266 000
Pantelån	21 522 038
Påløpte avdrag	181 340
<b>TOTALT</b>	<b>23 969 378</b>

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

Bygninger	10 382 667
Tomt	364 523
<b>TOTALT</b>	<b>10 747 191</b>

**NOTE: 23****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

**Annen informasjon om borettslaget****Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659679. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Forkjøpsrett**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 - 2021	Trimrom	Oppussing av trimrom og nytt utstyr
2020 - 2021	Uterom	Oppgradering av uterom mot Sars gate.
2018 - 2019	Etablering av bergvarme	Brønnpark, nye varmtvannsberedere, SD-anlegg til styring, 8 varmepumper, konvertering av beredskapskjele til å bruke biologisk brensel.
2017 - 2018	Nytt velferdsrom	
2016 - 2017	Oppussing av oppganger	
2013 - 2014	Utskiftning av fiber/brannvarslings	1a) Brannvarslingsanlegg etter dagens standard er ingen opsjon for et borettslag. Spørsmålet er hvilken type anlegg og konfigurasjon man satser på. Styret har vurdert ulike alternativer, og har endt på en løsning som grovt sett består av: - Detektorer og sirener i fellesområder (loft, oppgang og kjellere) - Sirener i leilighetene tilknyttet anlegget i fellesområdene - 11 sentraler med felles tilknytningspunkt i teknisk rom ved vaktmesterkontor  1b) Fibernet Fiberbasert bredbånd er å betrakte som grunnleggende infrastruktur i dag. Primært mål er at alle beboere skal ha tilgang til billigere og vesentlig raskere nett enn det de har i dag
2013 - 2014	Bytteav alle radiatorer (880stk)	Våre radiatorer lever på overtid, og vi må regne med at det ganske snart vil oppstå store og alvorlige vannlekkasjer. I tillegg til den åpenbare ulempen med vannlekkasjer for den enkelte, har det også potensielt stor effekt på borettslagets forsikringskostnad. Vi kan her bruke problemene vi har hatt med varmekabler på baderommene som eksempel
2012 - 2013	Oppgradering uterom, beplantning, veier	Oppgradering uterom, beplantning, veier m.m (850 500,-) Nytt låsesystem for fellesarealer/oppganger (350 000,-)
2011 - 2012	Maling av alle vinduer og balkongdører	
2011 - 2012	Nye brannslukkere og varslere alle leil.	
2011 - 2012	Nye utemøbler, benker/bord	

2011 - 2012	Oppstart, montering sykkelstativ kjeller	
2010 - 2010	Drenering og oppgradering av trimrom	Drenering i Sars' Gate og utenfor trimrom
2010 - 2011	Kantstein mot Solhauggate	
2010 - 2011	Nye tørketromler til vaskeri	
2010 - 2011	Tillegg/utvidelse av snøfangere	
2010 - 2011	Kantstein/beplantning øverst i indregård	
2009 - 2009	Lys loft/kjeller, calling, mm.	Ny belysning og tidsstyring av dette på loft og kjeller Nytt callinganlegg. Utbedring av grunn under veien i øvregård
2005 - 2006	Oppganger, postkasser, trimrom mm.	Rehabilitering av alle oppganger, inkludert nye postkasser. Oppgradering av trimrom. Etablering av søppelhus ute, og stengning av søppelsjakter i oppganger. Oppgradering av to vaskerier, inkl. ny maskinpark og betalings-system.
2005 - 2007	Containerplass, uteareal/sitteplasser	Opparbeidelse av fast oppstillingsplass for containere. Utvidet og oppgradert uteareal/sitteplasser. Ferdigstilt arbeidene som ble innledet i 2005.
2004 - 2004	Kjellerstrekk og ekspansjonstanker	Utskiftning av kjellerstrekk og bytte av ekspansjonstanker i varmeanlegg
2003 - 2003	Ferdigstilling av rehabilitering påbegynt i 2002	
2002 - 2002	Loftsleiligheter, tak, vinduer, mm.	Byggestart for utbygging av loftsleiligheter, rehabilitering av tak og utbygging av ny leil. I Sarsgt 76. Maling av utvendige vinduer og balkongdører påbegynt.
2001 - 2001	Ferdigstilling av våtromsrehabiliteringen	
2000 - 2000	Rehab våtrom, gjerde/port gårds plass, mm	Rehabilitering av våtrom, gjerde til gårds plass, nye porter og søppelheis
1999 - 2000	Installering av nytt kabelanlegg	
1998 - 1998	Oppgrad. gårds plass / rehabil. piper	Oppgradering av gårds plass med ny kantstein og piperehabilitering/støyisolasjon.
1996 - 1997	Utskiftning av leilighetsdører	
1995 - 1997	Opprusting gårds plass / utetrapp	Opprusting av gårds plass inkl. nye rekkverk ved utetrappene
1994 - 1994	Trimrom oppusset / tørking av grunnmur	Trimrom oppusset og foretatt tørking av grunnmur (elektroosmose)
1993 - 1993	Nye vinduer i gang	
1992 - 1992	Renovering av balkonger	
1992 - 1996	Skilting og oppussing av vaskerier	

1991 - 1991	Utskifting av varmvannsberedere	
1989 - 1989	Installasjon av elektrokjeler	

## REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

Selskapsnummer: 15 Selskapsnavn: Engelsborg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Odd Magnus Nilsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Mats Byrkjeland og Trine Thanh Ha er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4** Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital.

For

Mot

**Sak 5** Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 420 000.

For

Mot

**Sak 6** Innkomne forslag: Innhente tilbud oppussing bad

Styret innhenter tilbud fra ulike entreprenører for oppussing av bad i fellesskap. kostnaden dekkes av økte felleskostnader.

For

Mot

**Sak 7** Valg av tillitsvalgte

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Odd Magnus Nilsen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Julie Ervik

**Varamedlem** (kun 4 skal velges)

Bengt R. Lund

Daniel G. Bond

Ingrid B. Jakobsen

Tina Engen

**Medlem valgkomite** (kun 2 skal velges)

Alf Mikalsen

Henning Johansson

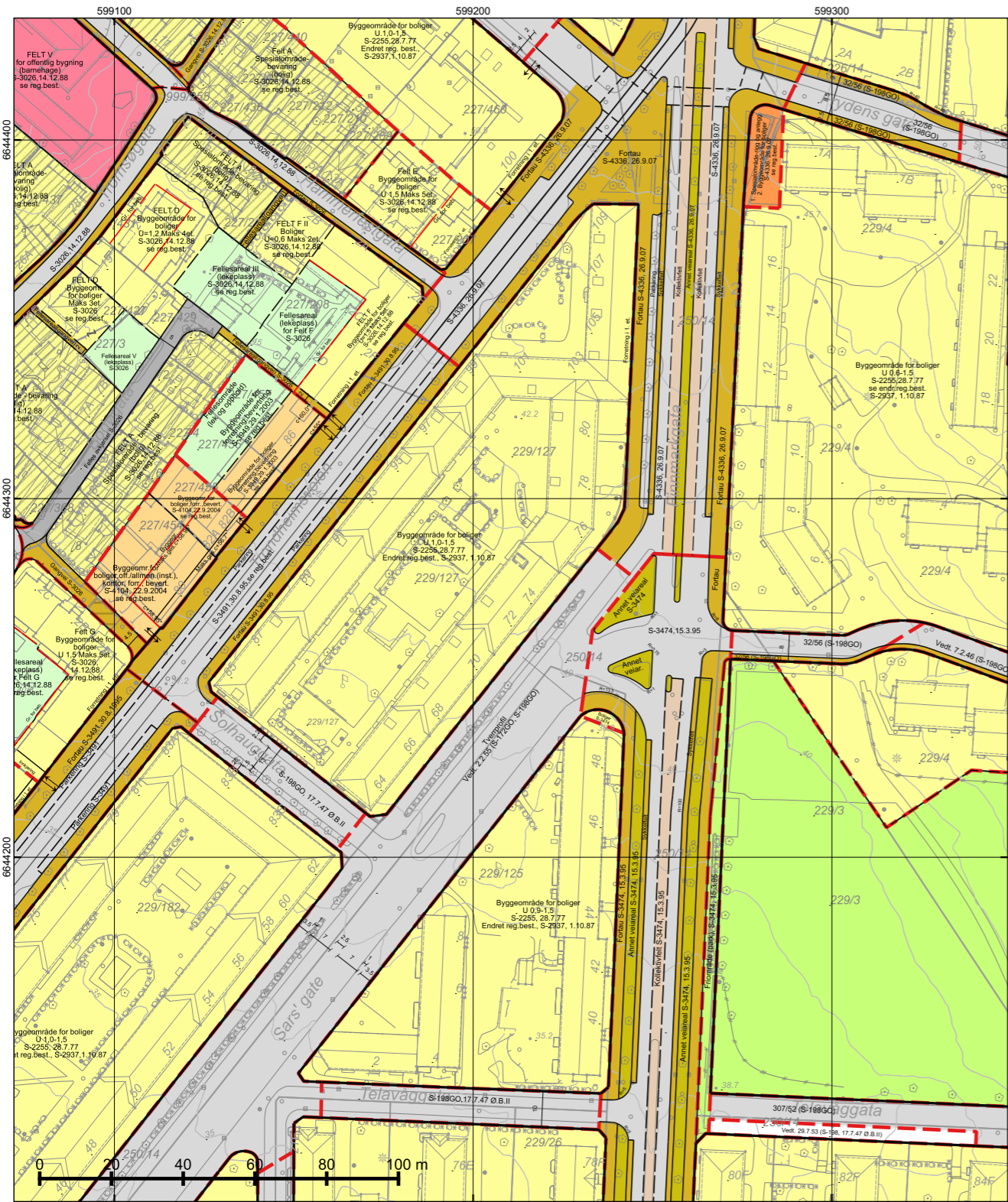
**Sak 8** Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Odd Magnus Nilsen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Julie Marie Ervik



**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- 40 - Friområde/park
  - 70 - Felles avkjørsel
  - 72 - Felles lekeareal
  - 73 - Felles gangareal
  - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
  - 123 - Bevertningslokale
  - 144 - Forr./bolig
  - 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
  - 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
  - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
  - 311 - Annet veiareal
  - 312 - Fortau
  - 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
  - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
  - 330 - Parkering/utfartsparkering
  - 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
  - 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 
- RbBevaringGrense
  - 70 - Felles avkjørsel
  - 311 - Annet veiareal
  - 312 - Fortau
  - 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
  - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
  - 913 - Formålavgrensning
  - 930 - Reguleringslinje
  - 934 - Regulert trikkespor
  - 936 - Regulert fotgjengerovergang
  - 964 - Regulert u-gradgrense
  - Formålsgrense
  - Plangrense (gammel lov)
  - Grense for bebyggelse
  - Byggegrense
  - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
  - Z Oppheving av eiendomsgrense
  - ↑ Inn-/utkjøring

\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 21.10.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

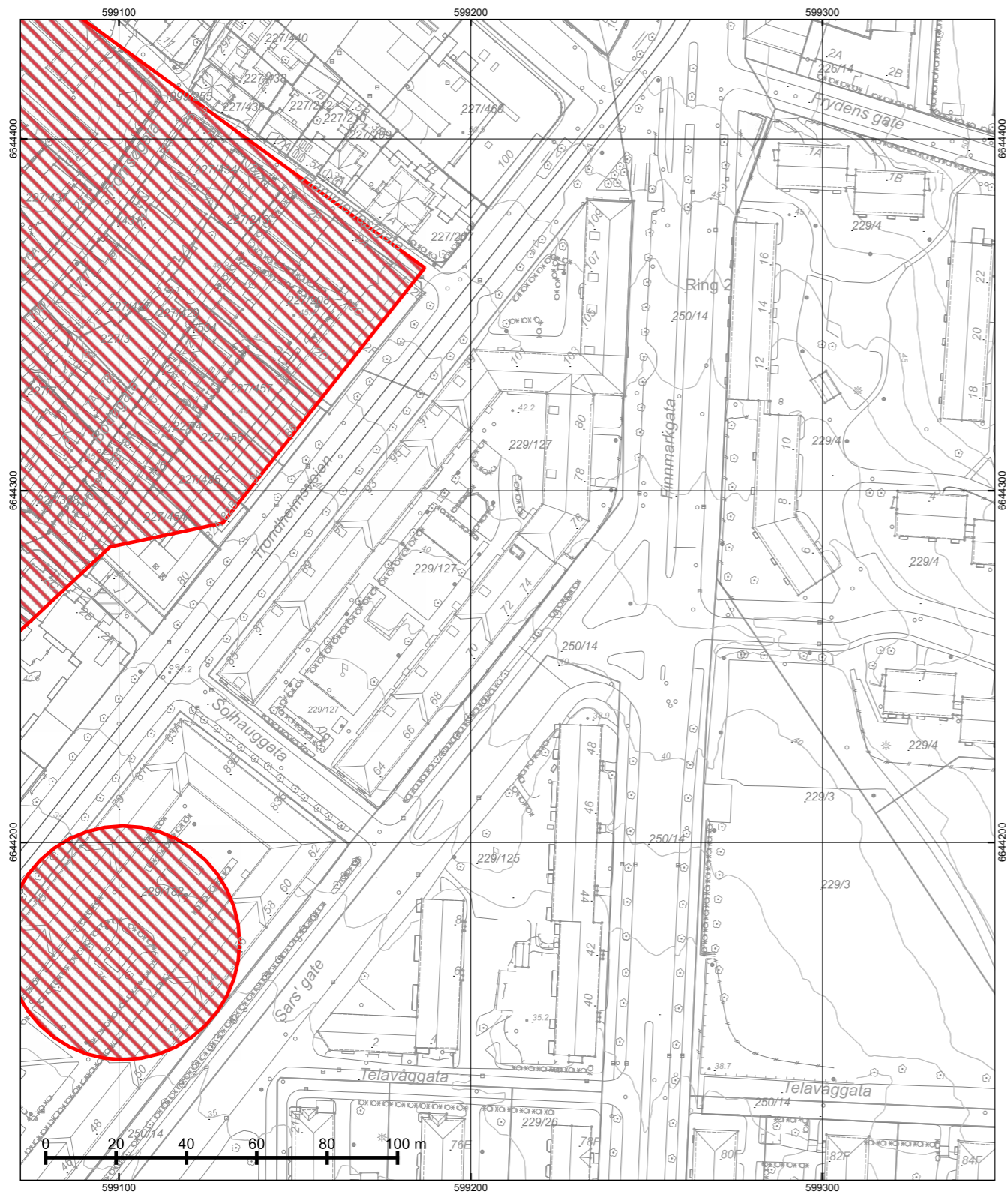
Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 324840/ 86500364	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: SARS' GATE 74	Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/127	

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.

Se tegnforklaring på eget ark

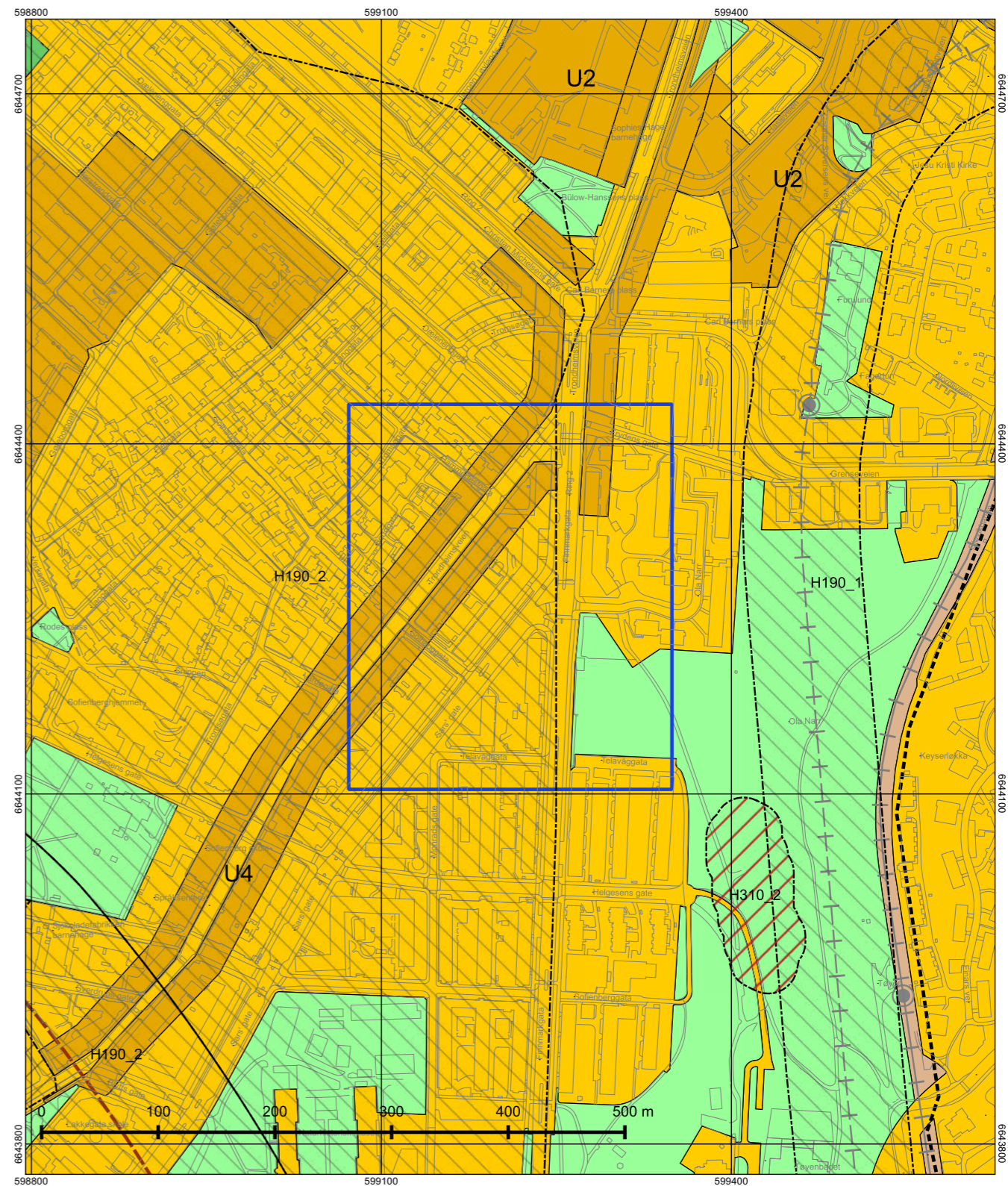


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**  
 Dato: 21.10.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høyderreferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr.: 324840/ 86500364	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: SARS' GATE 74	Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/127	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**  
 Dato: 21.10.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr.: 324840/86500364  
 Deres ref.: 14197/ TEJA@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

ANMELDELSE.

Ø.D. BYGN. C. 943/39  
OSLO

3 skrivelser  
20 bl. tegninger

Duplikat sendt brønnsjefen.

*dat. 24/27*

## Ekspedisjons-Dokument

angående Vinningshus

på matr.-nr. 87 Trondheimsveien

Innlevert 24. mai 1939 Attestert \_\_\_\_\_

Ferdig attestert 24.5.1948

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. \_\_\_\_\_ grenser og naboforhold, hr. reguleringsjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25. mai 1939

*[Signature]*

**Oppmålingschefen** **Reg. chefen jr. nr. \_\_\_\_\_**  
 Motr. 26. MAJ 1939 mott. 31. MAJ 1939

**Trondheimsveien 87**  
**Bygningssjefens eksp. av 25/5-39**

Sendes hr. reguleringsjefen:

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 87 Trondheimsveien, hvis grenser er inntegnet med grønt på blad 4.

Oslo oppmålingsvesen 30 mai 1939.

*[Signature]*

*[Signature]*

MORFEUS AS  
Bjerregaards gate 12  
0172 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 23.06.2023  
202110286 - 16  
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: SARS' GATE 74 Eiendom: 229/127/0/0  
Tiltakshaver: Håkon Aspøy Søker: MORFEUS AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

### Ferdigattest - Sars' gate 74

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for **bruksendring fra tørkeloft til boareal for underliggende H0501 og etablering av takterrasse inn mot bakgård, mottatt 26.05.2023.**

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202110286

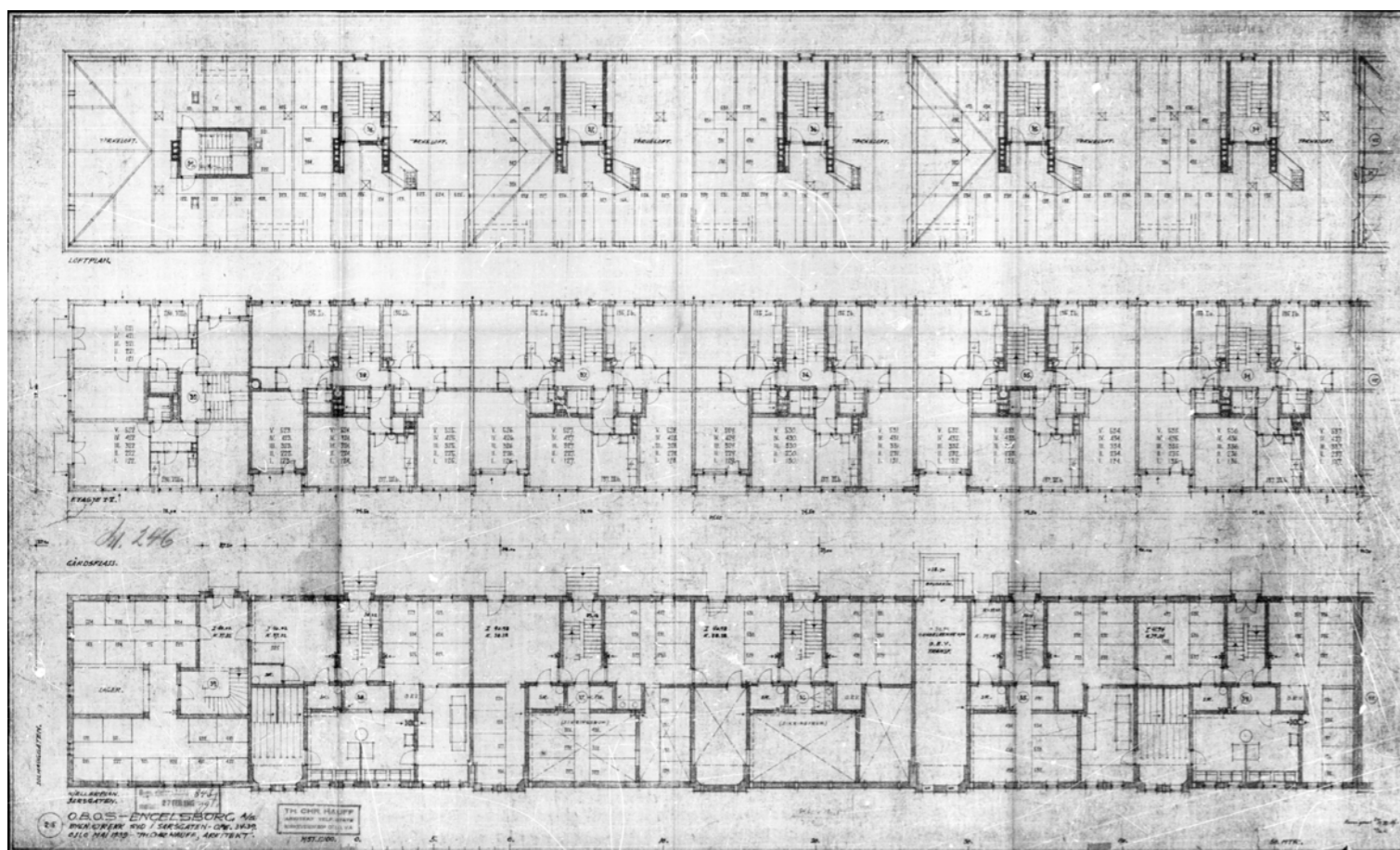
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 5 og 6 etasje	A20-05	25.04.2021	1/21
Fasader Øst	A40-02	16.09.2021	6/3
Snitt	A30-02	16.09.2021	6/4
Takplan	A20-09	16.09.2021	6/5
Situasjonsplan			7/2

### Klagefristen er tre uker

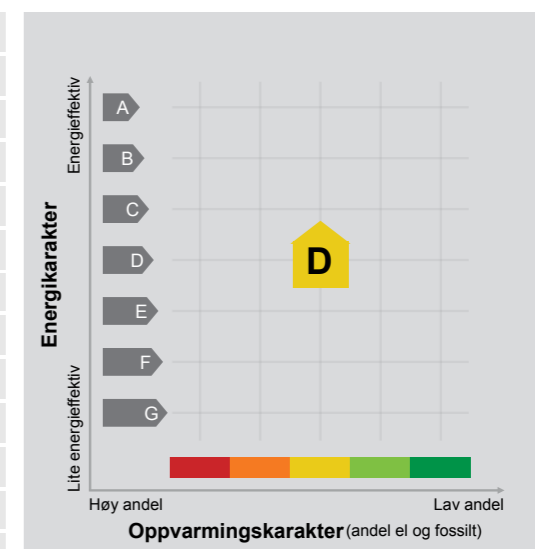
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.



# ENERGIATTEST



Adresse	Sars' gate 74
Postnummer	0564
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581645
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2024-41641
Dato	22.10.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

GABRIELSEN & PARTNERS AS  
Postboks 6503 Rodeløkka  
0501 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 322 536 Andelsnr 185

### Eiendommens adresse:

Sars' gate 74, 0564 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 1 249 011  
Som sekundærbolig: kr 4 746 241

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

# Nabolagsprofil

Sars' gate 74 - Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 177 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



### Offentlig transport

🚊 Sofienberg Linje 17	3 min 🚶 0.2 km
🚊 Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	5 min 🚶 0.4 km
🚊 Carl Berners plass Linje 5	8 min 🚶 0.6 km
🚊 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 🚶 0.9 km
🚊 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 🚶 2 km

### Skoler

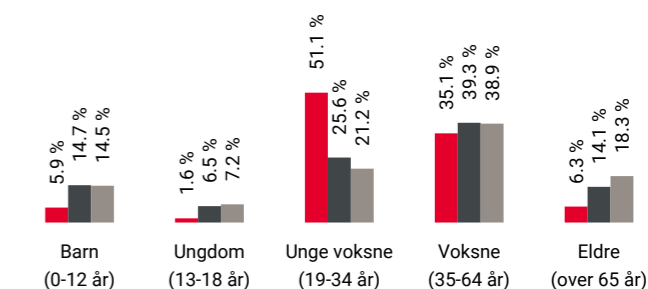
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	13 min 🚶 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Hersleb videregående skole	13 min 🚶
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 🚶 1.4 km

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 77/100

📚 Kvalitet på skolene  
Bra 72/100

🏠 Naboskapet  
Høflige 59/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Sofienberg østre/Carl Ber...	2 262	1 632
🟡 Oslo og omegn	999 185	490 708
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 🚶 0.4 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 🚶 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	6 min 🚶 0.5 km


### Dagligvare


Rema 1000 Rodeløkka	3 min 🚶
Post i butikk	0.2 km
Kiwi Trondheimsveien	3 min 🚶

## Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Trikk
-  3. Gående

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 97/100

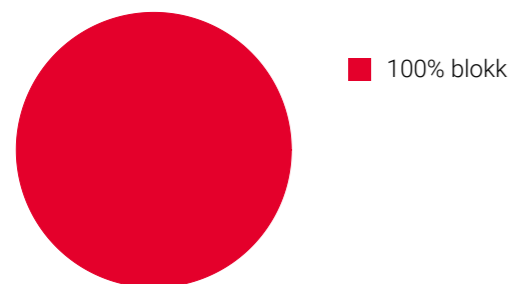
 Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

 Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Sofienberg ungdomsskole 5 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Aksiseboden borettslag balløkke 7 min   
Ballspill 0.6 km
-  Fresh Fitness - Carl Berner 6 min 
-  SATS Carl Berner 11 min 

## Boligmasse







«Fint og grønt og nært det meste»

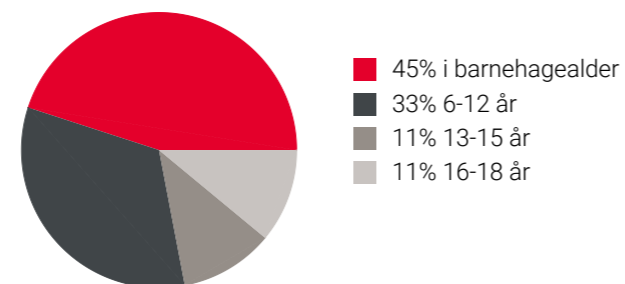
Sitat fra en lokalkjent



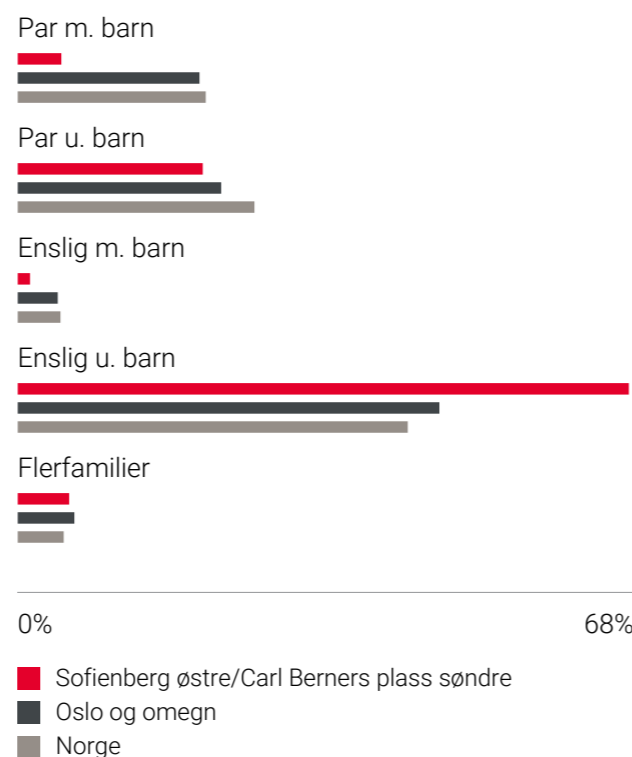
## Varer/Tjenester

-  Carl Berner Torg 8 min 
-  Vitusapotek Carl Berner 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktisering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre til sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



**aktiv.**  
Tar deg videre