



aktiv.

Lækker hjørneleilighet
med solrik balkong

Folke
Bernadottes vei
6 / 0862 Oslo



FOLKE BERNADOTTES VEI 6, 6.ETG, 0862 OSLO

GNR. 50, BNR. 295, L.NR. 32, A.NR. 31

Tegningen er en skisse. Avvik fra avsatte mål kan forekomme.

Utført av Taksthuset v/takstingeniør Cato Kielland, Heggelibakken 4, 0375 Oslo.

Tlf. 928 99 039



Vetle Ingelstad

Eiendomsmeglerfullmektig

Mobil 41 58 56 15

Email Vetle.Ingelstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Grønland/Bjørvika

Grønlandsleiret 23

0190 Oslo



Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 4 350 000
Fellesgjeld: 19 025
Totalt: 4 369 025 + omk.
Omkostninger: 17 601
Totalt inkl. omkostninger: 4 386 626
Felleskostn.: 3 142 per mnd.
Selger: Olav M Rebne Stenseth
Boligtype: Leilighet
Eierform: Borettslag
Byggeår: 1961
Bra/P-rom: 45 m²/ 43 m²
Ant. rom: 3
Gnr./bnr./ andelsnr.: 50/295/31
Oppdragsnr.: 18230093



Ditt nye hjem?

Velkommen til Folke Bernadottes vei 6! En lys og lekker 3-roms hjørneleilighet beliggende i luftige 6. etasje.

Her får du gjennomtenkt planløsning, moderne fargevalg og gjennomgående god standard. Leiligheten består av to soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, samt bad og bod i entré. Fra stue har du utgang til solrik, sydvendt balkong med utsikt over byen. Her bor du rolig og tilbaketrukket, med marka som nærmeste nabo. Likevel er veien til sentrum kort, med T-bane like i nærheten.

Høydepunkter:

- Solrik, sydvendt balkong
- KVIK-kjøkken fra 2018
- Luftig beliggenhet i 6. etg med heis
- Bod med opplegg for vaskemaskin
- Tv/Internett inkludert i felleskost.
- Mulighet for garasjeleie*
- Gratis gateparkering
- Felles sykkel- og smørebod
- Kort vei til lysløyper skiløyper og sykkelsti

Hilsen Vetle Ingelstad

Innhold

Velkommen	1
Standard	3
Beliggenhet	4
Beskrivelse av eiendommen	5
Borettslaget/Økonomi	26
Offentlige forhold	27
Prisantydning inkl. omkostninger	28
Øvrige kjøpsforhold	28
Egenerklæring	31
Takstrapport	36
Vedtekter	51
Husordensregler	60
Arsberetning 1002230021 7034691 502109.550954109764765 (1)	75
Nabolagsprofil	86
Løsøre og tilbehør	90
Boligkjøperforsikring	92
Forbrukerinformasjon om budgiving	95
Budskjema	96



Folke Bernadottes vei 6

STANDARD

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.

Bygningsdeler med TG3
Våtrom: Bad Totalvurdering overflater
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2
Kjøkken Totalvurdering
Det er benyttet TG-2 med bakgrunn i at det kun er kullfiltervifte (omluftsvifte) og ikke separat avtrekk fra rommet.

Avløpsrør Totalvurdering
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Elektrisk Totalvurdering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Løse/uisolertekabler ved koblingsboks i entre. Se bilde. Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.



Våtrom: Bad Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

BELIGGENHET

Det unike med området er den kombinerte nærheten til både byen og marka. Arbeider du i Oslo sentrum har du muligheten til å sykle dit på under en halvtime. T-banen til Stortinget tar 15 minutter. Samtidig bor du rett ved markagrensen og kan nyte stillhet og frisk luft.

Området er i hovedsak preget av villa- og rekkehusbebyggelse, bortsett fra lokalt rundt Kringsjå hvor det er bygd mer i høyden.

Det er på mange måter et trygt valg å flytte til Nordberg/Kringsjå. Alle naturlige servicetilbud finnes innen gangavstand, så her er det fullt mulig å leve uten bil om man ønsker det. Det er kun noen hundre meter ned bakken til Kringsjå T-banestasjon, på veien dit passerer man den lokale Menybutikken som er kjent for sitt gode utvalg. Den nye Kiwi-butikken i Kringsjå studentby er også bare 5 minutters gange unna.

For den aktive er det mange tilbud i området. Nordberg kirke ligger lenger ned i Folke Bernadottes vei,

og denne fungerer vel så mye som et lokalt kulturhus som den gjør som kirke. Det er 5 minutter å gå til Kollbanen der du kan spenne på seg skiene og legge i vei innover i Nordmarka. Det er også kort vei til Sognsvannskiosken der lysløypa opp til Ullevålseter starter. Koll, Korsvoll- og Kringsjå barneskole i gangavstand, mens Nordberg ungdomsskole ligger vegg i vegg med sistnevnte.

Bebyggelse

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Høyblokk i betongkonstruksjon fra 1961. Etasjeskiller og trapper i betongkonstruksjon. Det er montert heis. Andelsleilighet beliggende i 6 etg. med 2 soverom, kombinert stue/kjøkken, bad, entre samt innvendig bod. Elektrisk oppvarming med gulvvarme på baderom samt panelovn i stue. Varmtvann fra separat bereder, ca. 120 liter montert i innvendig bod. Utgang fra stue til sydvendt balkong, ca. 3,7 m². Med boligen følger bruksrett til bod i kjeller. Boligen holder god, moderne standard.

Areal

6. etasje
P-rom: 43 kvm.
Bra: 45 kvm.

Følgende rom inngår i primæreal: Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

I tillegg er det en innvendig bod på 2 kvm. med opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming

Elektriske panelovner
Varmekabler i bad.

Tomten

Festetomt Tomtens grunnareal: 4194 kvm.
Borettslaget fester tomt av Oslo Kommune. Festeavtale 90 år fra 1961. Reguleringstidspunktet for

festeavtalen er hvert 10. år. Festeavgiften ble regulert med virkning fra 1.7.2022 hvor den økte med 33,1%. OBOS har mottatt varsel fra Oslo kommune som angir økningen.

Parkering

Selger leier p.t. garasje plass. Garasjeleie kan overtas av kjøper dersom ønskelig.

Borettslaget har 18 garasjeplasser. Ved overdragelse/fremleie av garasjer har andelseiere i Øvre Kringsjå Borettslag fortrinnsrett. Garasjeleien er p.t. kr. 400,- pr. mnd. og skal betales forskuddsvis.

Vei/vann/avløp

Offentlig.

































Nøkkelinformasjon:

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslaget

Øvre Kringsjø Borettslag, org. nr. 953648210
Øvre Kringsjø Borettslag t består av 152 andelseiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteilighet. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953648210, og ligger i bydel 8 Nordre Aker i Oslo kommune. Adressen til borettslaget er Folke Bernadottes Vei 6, og 5-9 med gårdsnummer 50 og bruksnummer 294, 295.

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

Oppgradering av inngangspartier er i planleggingsfasen, OBOS Prosjekt er engasjert som prosjektleder. 2023. Det vil komme informasjon på ordinære generalforsamling i 2023 også om låneopptak.

Borettslaget skal oppgradere rør, det vil bli tatt opp lån. Det vil komme informasjon på ordinære generalforsamling i 2023 også om låneopptak.

Styret har vedtatt å legge varmekabler til inngangsparti til alle

innganger som ikke har varmekabler inn til inngangene pr d.d. Styret har vedtatt å bruke oppsparte midler til dette. Planlagt i løpet av året 2023.

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget - forkjøpsrett. Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr. Dette gjelder allikevel ikke dersom gode grunner taler for dyrehold og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Søknad om dyrehold sendes styret på dertil tilegnet skjema.

Forsikring

Eiendommen er forsikret gjennom borettslagets fellesforsikring i Gjensidige Forsikring, avtalenummer 88746093.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 142 314 pr 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 112 330 pr 31.12.21

Felleskostnader

3 142 pr. mnd.

Felleskostnadene dekker kapitalkostnader, felles

byggningsforsikring, TV-anlegg/Bredbånd, festeavgift, kommunale avgifter m.m.

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. En avtale om sikringsordning kan sies opp, være tidsbestemt og beløpsmessig avgrenset.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld kr 19 025,- pr. 01.03.2023
Andel fellesformue kr 63.351,- pr. 31.12.2022

Lånevilkår

Lånenr EIKA1-152043526
Type A
Restsaldo 2.601.571,-
Restløpetid 18 år 6 md.
Term pr. år 12
Avdr.frihet -
Type Rente Flyt
Rente 4,65%

Faste løpende kostnader

Strøm og felleskostnader. Det gjøres oppmerksom på at eiendomsskatt kan påløpe.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

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.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 31 Orgnr. 953648210 i Oslo kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

1960/12737-1/105

Erklæring/avtale

14.10.1960

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1963/5407-6/105 Festekontrakt - vilkår

07.05.1963

festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 13,449

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM

OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM
FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM
INNØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Pengeheftelser i festerett

1963/5407-6/105 Festekontrakt - vilkår

07.05.1963

festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 13,449

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM

OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM

FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM

INNØSNINGSRETT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder feste

1964/1285-1/105 Obligasjon

28.01.1964

BELØP: NOK 673.800

Panthaver:Obos

Eiendomsforvaltning A.S

Lnr: 1150255

UTEN OPPTRINNSRETT ETTER: NOK

4.268.000

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

1994/4322-1/105 ** Tinglysing på nytt

24.01.1994

1996/27417-1/105 ** Transport av panthaver

30.05.1996

Fra:Christiania Bank Og

Kredittkasse As

Lnr: 1086585

Til:Obos Eiendomsforvaltning A.S

Lnr: 1150255

1979/19070-1/105 Obligasjon

30.07.1979

BELØP: NOK 216.000

Panthaver:Obos

Eiendomsforvaltning A/S

Lnr: 1089153

ANFØRT PRIORITET:

ETTER FORANSTÅENDE

HEFTELSE UTEN

OPPTRINNSRETT

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

1990/43597-1/105 ** Transport av panthaver

18.07.1990

Fra:Kreditkassen Eiendomsavd.

Oslo

Lnr: 1086913

Til:Obos Eiendomsforvaltning A/S

Lnr: 1089153

2011/660191-1/200

Pantedokument

22.08.2011

BELØP: NOK 5.612.000

Panthaver:EIKA BOLIGKREDITT AS

Org.nr: 885621252

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

4 350 000,- (Prisantydning)
19 025,- (Andel av fellesgjeld)

4 369 025,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Panteattest kjøper)

480,- (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

480,- (Tinglysingsgebyr BRL-skjøte)

7 769 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

17 601,- (Omkostninger totalt)

4 386 601,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtakelse.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke

annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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 dekningssalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke

er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget samt øvrige utlegg. Dette inkluderer tilrettelegging, markedsføring, prospekt, foto, visning, info offentlige registre og sikkerhetsstillelse. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle kostnader foruten provisjon i henhold til oppdragsavtalen dersom avtalen trekkes. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 22.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Grønlandsleiret 23, 0190 Oslo
Organisasjonsnummer: 982253896

Vetle Ingelstad
Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 41 58 56 15
E-post: Vetle.Ingelstad@aktiv.no

Ansvarlig megler:
Karl S. Kjos

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland Bjørvika	
Oppdragsnr.	
18230093	
Selger 1 navn	
Olav M Røbne Stenseth	
Gateadresse	
Folke Bernadottes vei 6	
Poststed	Postnr
Oslo	0862
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 18230093

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OMRS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Firmaet byttet flis i dusjområdet, samt dusj og blandeapparat, baderoms møbel
Arbeid utført av	Metrix Bad og VVS AS

Filer

[Faktura 1556.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: OMRS

Document reference: 18230093

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 18230093

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18230093

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Mathis Rebne Stenseth	45e81aab0c19173cc09cc90 bf284de850b55981e	20.03.2023 19:03:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 18230093

- 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>

nets

Folke Bernadottes vei 6 0862 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1961

Areal (BRA): 45 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

4

TG-3

1

TG-IU

0



GNR: 50 BNR: 295 ANR: 31

Cato Kielland
Taksthuset

cato@taksthuset.no
92899039

Folke Bernadottes vei 6
0862 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/2973>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Totalvurdering overflater

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Totalvurdering

Det er benyttet TG-2 med bakgrunn i at det kun er kullfiltervifte (omluftvifte) og ikke separat avtrekk fra rommet.

Avløpsrør

Totalvurdering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Elektrisk

Totalvurdering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Løse/uisolerte kabler ved koblingsboks i entre. Se bilde.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom: Bad

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.3.2023

Rapportdato
22.3.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Olav Mathis Rebne Stenseth**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Cato Kielland**

Telefon: **92899039**

Firma: **Taksthuset**

Dato: **22.3.2023**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Epost: **cato@taksthuset.no**

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks- og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selger plikter å lese gjennom rapporten før bruk i tilfelle feil eller mangler. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert. Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg eller VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende disse punkter i rapporten er basert på generell kunnskap og erfaring.

Informasjon om boligen

Adresse: **Folke Bernadottes vei 6, 0862 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **50**

Bruksnr: **295**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **31**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1961**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Høyblokk i betongkonstruksjon fra 1961. Etasjeskiller og trapper i betongkonstruksjon. Det er montert heis. Andelsleilighet beliggende i 6 etg. med 2 soverom, kombinert stue/kjøkken, bad, entre samt innvendig bod. Elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet samt panelovn i stue. Varmtvann fra separat bereder, ca. 120 liter montert i innvendig bod. Utgang fra stue til sydendt balkong, ca. 3,7 m². Med boligen følger bruksrett til bod i kjeller. Boligen holder god, moderne standard.

Tiltak etter byggeår:

År

Beskrivelse

Dokumentasjon

2007 Rehabilitering av badet i følge tidligere egenerklæring datert 09.08.2013. Arbeidene ble i følge oppl. utført av faglærte.

Ingen dokumentasjon.

2018 Originalt kjøkken demontert og nytt KVIK kjøkken montert i stue. Opprinnelig kjøkken omgjort til soverom.

Det er fremvist fakturaer for utførte arbeider fra utførende rørlegger samt elektriker.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	45	43	2	Entre, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.	Innvendig bod.
Totalt	45	43	2		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Andel av fellesarealer og eventuelle bodarealer utenfor leiligheten er ikke medregnet. Utover ovennevnte areal er det en kjellerbod på ca. 1 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Original balkong i utkraget betongkonstruksjon. Rekkverk i malt metallkonstruksjon med plater. Malt tredekke på gulv. Det er montert utelys og strøm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Ingen registrerte avvik.	

6.2 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2014. Luftespalter på vinduer. Innvendige originale, malte dører. Nyere Swedoor entredør med brannklasse B30 og disolering dB35. Det er montert sikkerhetslås og kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utskifting av vinduer og balkongdør i 2014. Nyere entredør (ukjent årstall).	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

Totalvurdering av vinduer og dører

Ingen vesentlige avvik registrert.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Betongdekke
------	-------------

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn

Ingen avvik eller skader ble registrert.
--

6.4 Kjøkken

TG-2

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

KVIK innredning fra 2018. Kjøkkenøy med platetopp/ventilator. Limtre benkeplater og slette, malte fronter. Stor keramisk platetopp (induksjon) med innbygget ventilator/avsug (kullfilter). Innbygget stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Siemens hvitevarer. Nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt.
--

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Totalvurdering av kjøkken

Det er benyttet TG-2 med bakgrunn i at det kun er kullfiltervifte (omluftsvifte) og ikke separat avtrekk fra rommet.
--

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Ferdigattest datert 18.09.1962 er innhentet.
--

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen er tilkoblet sentralt brannvarslingsanlegg med røykdetektor i stue/kjøkken. Boligen har brannslukkingsapparat (6kg) plassert i innvendig bod. Sist kontrollert i 2022 av Norsk Brannvern.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Originale støpejernsrør (hovedanlegg) samt nyere elementer i plast på bad og kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Totalvurdering av avløpsrør	
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	

6.7 Vannledninger

TG-1



Fordelerskap på bad.



Hovedstoppekran plassert i innvendig bod.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Nyere rør i rør anlegg fra 2007 på bad. For øvrig kobber, ukjent alder.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Fordelerskap på bad. Se bilde.	
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Stoppekraner for bad i fordelerskap. Hovedstoppekran i innvendig bod. Se bilder.	
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Totalvurdering av vannledninger	
Nyere anlegg. Ingen registrerte avvik.	

6.8 Elektrisk

TG-2



Koblingsboks i himling - entre.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble antatt oppgradert i.f.m. oppgradering av bad i 2007 samt ombygging/montering av kjøkken i 2018. Ved sistnevnte oppgradering i 2018 ble de elektriske arbeidene utført av Vital Elektro AS.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Kabler ved koblingsboks i entre er løse og uten hylse. Se bilde.	
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Totalvurdering av elektrisk	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Løse/uisolerte kabler ved koblingsboks i entre. Se bilde.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.9 Varmtvannsbereder

TG-1



Varmtvannsbereder montert i innvendig bod.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Vegghengt

Årstall

2003

Størrelse

120 ltr

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Det er montert lekkasjestopper.	
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Totalvurdering av varmtvannsbereder	
Ingen avvik registrert.	

6.10 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg samt luftespalter på vinduer.	
Totalvurdering av ventilasjon	
Anlegget fungerer som tiltenkt.	

6.11 Våtrom: Bad



Hulltaking mot våtsone. Vektprosent 8.5. Tørt.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad sist rehabilitert i 2007. Videre oppgradert i 2021 med omlegging av enkelte gulvfliser og montering av nytt dusjbatteri og servantbenk. Inneholder vegghengt wc, servantbenk med tilhørende speilskap og dusjhjørne med skillevegg i glass.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Totalvurdering av overflater	TG-3
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Hovedsluk og hjelpesluk i plastkonstruksjon.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Vegghengt wc, servantbenk, speilskap og dusjhjørne med skillevegg i glass.	
Type ventiler	Naturlig
Rommet har ingen tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Hulltaking utført dra stue mot våtsone dusj. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen. Se bilde.

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Totalvurdering fukt

TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Fremlagt faktura fra Metrix Kreative Rom AS datert 30.08.2021 for diverse oppussing av baderom.

6.12 Øvrig: Overflater

TG-1

Beskrivelse

Gulv - Fliser på bad. For øvrig parkett.
Vegger - Fliser på bad. For øvrig malte flater.
Himlinger - Malte himlinger.

Totalvurdering

Normalt godt vedlikeholdte overflater uten vesentlige avvik eller skader. Nyere parkettgulv montert i 2018.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.
- (2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. I de tilfellene hvor eksisterende andelseiere ønsker å kjøpe en ekstra andelsleilighet for å utvide sin opprinnelige andel har styret fullmakt til å tillate et slikt erverv uten å pålegge salg av tidligere andel. Det forutsettes at sammenslåingen gjennomføres straks etter kjøp av andel nummer to. Det er kun tillatt å slå sammen 2 opprinnelige andeler/ leiligheter.

3-2 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-2(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.

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

3-3 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2, høyst 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Borettslagets garasjer

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

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

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

YTRE ORDEN:

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

9. Det er ikke tillatt med grilling på balkongene.

INDRE ORDEN:

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

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

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

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

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

Det er i utgangspunktet tillatt å holde dyr

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

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

Jeg har [antall] dyr.

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

Jeg bekrefter å ha lest reglene for dyrehold i borettslaget.

Signert, Dato

Andelsnummer OppgangH-nummer

REGLER FOR BORETTSLAGETS GARASJER

Vedtatt på generalforsamling 5. mai 1994.

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

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

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Øvre Kringsjå Borettslag
avholdes onsdag 4. mai 2022 kl. 18.00 i i Sogn Frivillighetsentral (Minister Ditlefs Vei
22, 0862 Oslo).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) TV-avtale. Forslag fra eier.
- B) Avtale om bruk av svømmehall. Forslag fra eier.
- C) Innhenting av anbud for solcelle. Forslag fra eier.
- D) Informasjon fra styret. Forslag fra eier.
- E) Tilstandsanalyse. Forslag fra eier.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 04.04.2022
Styret i Øvre Kringsjå Borettslag

Julia Tukh/s/ Jeanette Eriksen/s/ Ann-Kristin Novaro/s/ Truls Rød/s/ Henrik Skoe/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Julia Tukh	2021-2022
Styremedlem	Jeanette Eriksen	2020-2022
Styremedlem	Ann-Kristin Novaro	2021-2023
Styremedlem	Truls Røed	2020-2022
Styremedlem	Henrik Skoe	2021-2023
Varamedlem	Ingrid Kvilhaug Holm	2021-2022
Varamedlem	Frederik Hendrik Steenbergen	2021-2022

Valgkomiteen

Ole Petter W Johansen	2021-2022
Chan Senaratne	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Øvre Kringsjå Borettslag

Borettslaget består av 152 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953648210, og ligger i bydel 8 Nordre Aker i Oslo kommune.

Adressen til borettslaget er Folke Bernadottes Vei 6, og 5-9 med gårdsnummer 50 og bruksnummer 294, 295.

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.

Øvre Kringsjå Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styremøter

Per 6. april er det avholdt 10 styre møter siden forrige årsmøte

Prosjektmøter / befaringer

Per 6. april er det avholdt 14 befaringer / digitale møter siden sist årsmøte

Leilighetsoverdragelser

Per 6.april er det registrert 21 leilighetsoverdragelser siden sist årsmøte

Bruksoverlating

Per 6.april er det registrert 2 bruksoverlatinger siden sist årsmøte

Garasjeoverdragelse

Per 6.april er det registrert 1 garasjeoverdragelser siden sist årsmøte

Beboerarrangementer

I år har det blitt avholdt en høst- og vårdugnad. På grunn av CODIV-19 / Corona ble det dessverre ikke noe servering på høstdugnaden. For å unngå smitte, valgte styret å prioritere dugnadsoppgaver ute. Det ble kjøpt inn håndsprit og beboerne ble oppfordret til å holde avstand.

Styret takker alle dugnadsarbeidere og setter utrolig stor pris på alle som har bidratt året rundt med forskjellige typer engasjement.

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

Sommerfest:

På grunn av COVID-19 / Corona, ble det ikke avholdt en sommerfest siden sist årsmøte. Styret håper å kunne gjennomføre sommerfester når situasjonen bedrer seg.

Julegrantenning:

Styret kjøpte inn 3 stk julegran og lysslynger. Julegrantenning ble avholdt tirsdag den 30.november. Det ble servert gløgg, kaffe og pepperkaker.

Klager

Per 6.april har styret behandlet 2 formelle klage/ advarsel i perioden. Resultatet av disse var en leietager som ble tvangsutflyttet av namsmannen og en andelsleilighet som ble frivillig solgt.

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

HMS Brannvern

Brannvernrunder blir gjennomført i august. Styret tolker forskrifter og anbefalinger fra brannvernmyndigheter slik at brannvernrunder skal gjennomføres minst én gang i året. Styret har engasjert firmaet Norsk Brannvern til dette. De kontakter alle leiligheter ved

oppmøte. Det blir foretatt en enkel inspeksjon av håndslukkere og det gis anledning for beboere til å komme med spørsmål. Brannslukningsapparatene ble byttet ut i alle andelsleiligheter samt fellesarealene i september.

Det var liten brann i en leilighet høyblokka i juni 2021. Alle beboerne evakuerte og alt gikk, etter forholdene, bra. Dette bekreftet viktigheten av disse brannvernsløpene, og informasjonen beboerne får fra Norsk Brannvern.

HMS lavblokka – nye hoveddører

I henhold til tidligere sak i GF skal alle inngangsdørene til oppgangene i lavblokka byttes ut. Styret har hyret inn OBOS Prosjekt for å bistå med å hjelpe styret utarbeide og hente inn tilbud fra potensielle entreprenører. Styret har hatt flere møter OBOS Prosjekt, både fysiske og digitalt, for å utarbeide kravspesifikasjon.

HMS – Radonmåling

På bakgrunn av resultatene av radonmålingene, ble det funnet litt forhøyete radonverdier i underetasjene i Lavblokka. Styret har installert radonavsugere i alle oppgangene i lavblokka, og håper at dette har hjulpet på saken. På grunn av den milde vinteren var det, dessverre, ikke mulig å foreta nye radonmålingene for å sikre at radonverdiene er under anbefalingene av Statens Strålevern. Styret håper at det blir en mer normal vinter i år, slik at man kan ta nye målinger i underetasjen.

HMS – rensing av ventilasjonkanalene

Ventilasjonskanalene ble rensert i februar 2022. Det er viktig at disse renses med jevne mellomrom for å sikre god ventilasjon og trekk i kanalene.

Eablering av sykkelkur

Forrige generalforsamling, ble det stemt for at styret skulle finne en løsning for å ha mulighet til å parkere flere sykler i borettslaget. Etter flere runder, falt styret på muligheten til å bygge om den ene tørkeskuret bak lavblokka til en sykkelkur. Styret er i prosessen på å hente inn tilbud på dette arbeidet, og håper å få bygget en ny sykkelkur i løpet av sommeren.

Klippet trær og busker

Styret har hyret inn et firma som klippet trærne og busker rundt borettslaget. Det er lenge siden dette er gjort, og det var behov å gi trærne og buskene litt pleie.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 094 764.

Dette er ca kr 45 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak borettslagets øvrige inntekter utover felleskostnader. Oppstilling over dette fremgår av note 3.

Avvik for ordinære felleskostnader knytter seg til eiendomsskatten, denne budsjetteres ikke.

Kundeutbytte fra Gjensidige, kr 22 452, fremgår av finansinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 984 720. Dette er ca kr 118 000 høyere enn budsjettet. Det er et negativt avvik for drifts- og vedlikeholdskostnadene på ca kr 175 000 som knytter seg til brannvern, herunder blant annet innkjøp av slukkere som ikke var hensyntatt i budsjett. Radontiltak på ca kr 240 000 var ikke hensyntatt i budsjett og medfører negativt avvik for andre driftskostnader. Til gjengjeld er det et positivt avvik for kabel-tv og bredbånd på ca kr 129 000.

Til tross for vesentlige økte kwh-priser mot slutten av fjoråret, traff styret svært godt med sitt budsjett for energikostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 1 083 122 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avdragene utgjorde kr 112 282 og fremgår av note 17.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 924 529 holder et godt nivå og viser borettslagets likviditet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til prosjektledelse i forbindelse med oppgradering av inngangspartier..

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 32 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Kringsjå Borettslag.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 920 437	1 859 617	2 920 437	3 924 529
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 083 122	1 132 323	1 127 000	1 011 500
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-112 282	-105 075	-112 000	-115 000
Reduksjon langsiktig fordring	33 252	33 572	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 004 092	1 060 820	1 015 000	896 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 924 529	2 920 437	3 935 437	4 821 029

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 058 570	3 050 007
Kortsiktig gjeld	-134 041	-129 570
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 924 529	2 920 437

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 965 284	4 647 500	5 050 000	5 087 000
Andre inntekter	3	129 480	103 884	0	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 094 764	4 751 384	5 050 000	5 107 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 148	-23 028	-32 000	-36 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-16 093	-24 944	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-300 683	-293 401	-304 000	-312 000
Konsulenthonorar	7	-13 899	-28 501	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-725 457	-453 234	-550 000	-850 000
Forsikringer		-204 395	-186 654	-210 000	-236 500
Festeavgift		-148 376	-148 376	-150 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-613 030	-608 479	-611 000	-630 000
Energi		-121 481	-70 485	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-801 162	-916 414	-940 000	-900 000
Andre driftskostnader	11	-779 995	-583 447	-690 000	-530 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 984 720	-3 564 963	-3 867 000	-4 054 500
DRIFTSRESULTAT		1 110 044	1 186 421	1 183 000	1 052 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 736	14 698	0	10 000
Finanskostnader	13	-55 658	-68 796	-56 000	-51 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-26 922	-54 098	-56 000	-41 000
ÅRSRESULTAT		1 083 122	1 132 323	1 127 000	1 011 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 083 122	207 440		
Reduksjon udekket tap		0	924 883		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	698 850	698 850
Andre varige driftsmidler	15	216 000	216 000
Langsiktige fordringer	10, 16	83 001	116 253
SUM ANLEGGSMIDLER		997 851	1 031 103
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 488	140
Kundefordringer		6 089	0
Forskuddsbetalte kostnader		26 253	58 935
Driftskonto OBOS-banken		1 218 681	195 930
Sparekonto OBOS-banken		2 801 059	2 795 002
SUM OMLØPSMIDLER		4 058 570	3 050 007
SUM EIENDELER		5 056 421	4 081 110
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		1 290 562	207 440
SUM EGENKAPITAL		1 305 962	222 840
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 726 618	2 838 900
Borettsinnskudd	18	673 800	673 800
Annen langsiktig gjeld	19	216 000	216 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 616 418	3 728 700
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 816	47 422
Leverandørgjeld		66 929	82 054
Annen kortsiktig gjeld	20	23 296	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		134 041	129 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 056 421	4 081 110
Pantstillelse	21	6 501 800	6 501 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2022
Styret i Øvre Kringsjå Borettslag

Julia Tukh/s/

Jeanette Eriksen/s/

Ann-kristin Novaro/s/

Truls Røed/s/ Henrik Skoe/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 912 284
Leie	87 996
Garasje	86 400
Eiendomsskatt	1 760
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 088 440

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-86 400
Felleskostnader	-36 756
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 965 284

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie Telenor Norge AS	17 299
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett (15 x kr 5 995,-)	89 925
Tomteleie gatasjer 2021	22 256
SUM ANDRE INNTEKTER	129 480

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 148
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 148

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 220 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 093,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 174
Andre konsulentonorarer - Planke AS	-2 725
SUM KONSULENTHONORAR	-13 899

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-154 227
Drift/vedlikehold VVS	-11 510
Drift/vedlikehold elektro	-17 687
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 569
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 070
Drift/vedlikehold brannsikring	-317 405
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-29 092
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 238
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-658
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-725 457

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 760
Vann- og avløpsavgift	-417 761
Renovasjonsavgift	-193 509
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-613 030

NOTE: 10**KOSTNADER GARASJER**

Akkumulert garasjeunderskudd 1/1	116 253
Leie	86 400
Forsikring	-6 372
Snørydding/gresslipping	-11 749
Avgifter	-22 256
Administrasjon	-3 847
Elektrisk energi	-5 062
Kostnad underregnskap	-3 863
Resultatkonto	-33 252
AKKUMULERT GARASJEUNDERSKUDD 31/12	83 001
BORETTSLAGETS LÅN TIL GARASJEDRIFT	0
GARASJEDRIFTS GJELD TIL BORETTSLAGET	83 001
BORETTSLAGETS LANGSIKTIGE FORDRING PÅ GARASJEDRIFT	83 001

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-27 745
Skadedyrarbeid	-39 525
Driftsmateriell	-1 478
Vaktmestertjenester	-112 967
Renhold ved firmaer	-244 475
Snørydding	-46 995
Gressklipping	-40 556
Andre fremmede tjenester (h.sak radon)	-241 679
Trykksaker	-901
Andre kontorkostnader	-2 717
Porto	-3 912
Bankgebyr	-5 040
Velferdskostnader	-12 006
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-779 995

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 057
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	227
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 452
SUM FINANSINNTEKTER	28 736

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-55 658
SUM FINANSKOSTNADER	-55 658

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1961	698 850
SUM BYGNINGER	698 850

Gnr.50/bnr.294 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 154.

Tomten er festet av Oslo Kommune. Gnr.50/bnr.295 5-9

Festetid er 90 år fra 1961, reguleringsstidspunktet for festeavtalen er hvert tiende år.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg

Tilgang 1979

216 000

216 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**216 000****NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne

83 001

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER**83 001****NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011

-4 065 509

Nedbetalt tidligere

1 226 609

Nedbetalt i år

112 282

-2 726 618

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-2 726 618****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961

-673 800

SUM BORETTSINNSKUDD**-673 800****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd, garasjeinnskudd

-216 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-216 000****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-23 296

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-23 296**

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Andre innskudd	216 000
Borettsinnskudd	673 800
Pantelån	2 726 618
TOTALT	3 616 418

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	698 850
TOTALT	698 850

4. INNKOMNE FORSLAG

A) TV-avtale. Forslag fra Ole P. Johansen

Foreslår at borettslaget ikke fornyer TV-avtalen ved utløp, og at hver enkelt tegner egen avtale. Besparelsen bør komme beboerne til fordel ved at husleien ikke økes de neste årene.

Styrets innstilling:

På grunn av så mange eldre beboere som bor i borettslaget, synes styret at borettslaget skal beholde TV som en del av felleskostnadene et par år til.

B) Avtale om bruk av svømmehall. Forslag fra Ole P. Johansen

Foreslår at borettslaget tegner avtale om bruk av svømmehallen ved Idrettshøgskolen.
<https://www.nih.no/tjenester-og-verktoy/utleie/idrettshall-gymsal/svømmehall/>

Styrets innstilling:

Vi er åpne for forslaget, men er avhengig av pris. Styret ber at andelseier som har fremmet forslaget undersøker hvor mye dette vil koste borettslaget.

C) Innhenting av anbud for solcelle. Forslag fra Ole P. Johansen

Foreslår at borettslaget innhenter anbud for installering av solcellepaneler.

Styrets innstilling:

Styret kan bruke neste periode for å hente inn tilbud på dette. Dersom kostnaden for dette krever å ta opp lån, vil styret ta opp dette ved neste GF. (Kommunen kan søkes om økonomisk støtte for dette)

D) Informasjon fra styret. Forslag fra Karin Egeberg

Styret i Øvre Kringsjå Borettslag jobber med ulike oppgaver.

Det er bra.

Men, Jeg Karin Egeberg, savner informasjon på hva som jobbes med på de ulike styremøtene.

Derfor ønsker jeg at Styret har plikt til å legge ut et mini-referat, gjerne bare i stikkord, fra disse møtene.

Disse referatene kan evt legges i Vibbo eller henges opp på inngangstavlene.

Engasjement til Styrets arbeid kan dermed økes.

Det vil også glede beboere over Styrets løsninger for felles utfordringer.

Dessuten vil andre i borettslaget bli mer interessert med å komme med forslag til forbedringer av ulik slag.

Og når informasjonen kommer jevnlig, vil evt andre og fremtidige beboere være interessert i Styre-arbeid.

Forslag til votering: Styret skal utforme minireferat etter hvert styremøte og gjøre dette kjent for alle eiere på for eksempel vibbo.no eller på inngangstavlene.

BESKYTTET

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget, men informasjon vil bare legges ut på vibbo. (NB! det er bare informasjon som styret har lov til å dele. Det er en del sensitive saker som styret ikke kan dele informasjon om)

E) Tilstandsanalyse. Forslag fra Kristin Gjørtz

Begrunnelse:

Sitat s 10 i årsberetning fra generalforsamling Øvre Kringsjå borettslag, 2012:

«SINTEF - Byggforsk har undersøkt tilstanden på vann- og avløpsrør og vurdert gjenværende levetid.

SINTEF - Byggforsk konkluderer med over 5 års gjenværende levetid. Det er naturlig at det bestilles en ny undersøkelse i 2016.»

Sitat fra «Saker som styret fremmer til generalforsamlingen», 2010:

Byggforsk utførte i 2002 en tilstandsanalyse av soilrør. Ut fra erfaring vet Byggforsk at med soilrør av den typen vi har, øker skadefrekvensen etter 30 - 40 år."

I tillegg vil en tilstandsrapport ha betydning for oppussing av bad.

Forslag til vedtak: Dersom ingen undersøkelse av soilrør er foretatt etter 2012, foretas ny tilstandsanalyse i 2022.

Styrets innstilling:

Styret tar inn SINTEF til å utføre en sjekk av vann- og avløpsrør.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Julia Tukh, Folke Bernadottes vei 7C

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jeanette Eriksen, Folke Bernadottes vei 7B

Arash Nejad, Folke Bernadottes vei 9B

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Emilie Broomfield, Folke Bernadottes vei 7A
(sittende medlem Henrik Skoe flytter)

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ingrid Kvilhaug Holm, Folke Bernadottes Vei 9 A

Frederik Hendrik Steenbergen Folke Bernadottes vei 7 C

I valgkomiteen for Øvre Kringsjå Borettslag

Ole Petter W Johansen
Chan Senaratne

BESKYTTET

Annen informasjon om borettslaget

Styret

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

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Vaktmesterkompaniet.

Renhold

Borettslaget har avtale med Crystal Facility AS om renhold av fellesarealene.

Gressklipping

Borettslaget har avtale om gressklipping med Crystal Facility. Meld fra til styret dersom du har tilbakemeldinger om gressklipping.

Søppel

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

Parkering

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

Nøkler/skilt

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

Bodarealer i lavblokken og fellesrom

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

Midlertidig oppbevaring

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

Vaskeri

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

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

Folke Bernadottes vei 6

Nabolaget Kringsjå/Nordberg nordre - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

🚶	Kringsjå Linje 5	4 min 🚶	0.3 km
🚶	Kringsjå Linje 19N	5 min 🚶	0.4 km
🚶	Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 🚶	3.1 km
🚶	Nydalen stasjon Linje RE30, R31	8 min 🚶	3.4 km
🚶	Oslo S Totalt 18 ulike linjer	18 min 🚶	8.8 km

Skoler

Kringsjå skole (1-7 kl.) 410 elever, 19 klasser	7 min 🚶	0.6 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 568 elever, 25 klasser	13 min 🚶	1 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 645 elever, 29 klasser	21 min 🚶	1.9 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 497 elever, 28 klasser	8 min 🚶	0.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 🚶	2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	9 min 🚶	3.2 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

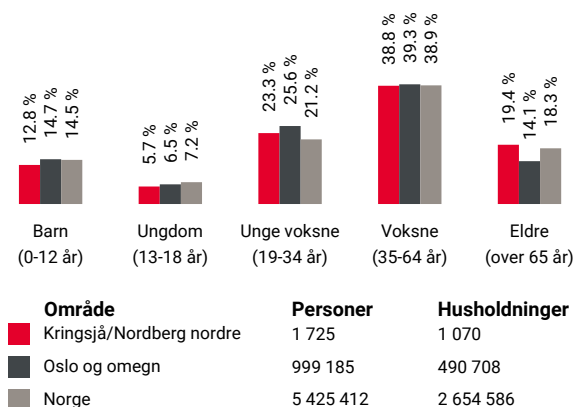
Veldig trygt 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Montessoribhg. Solsikken Sognestuen (1-... 30 barn, 1 avdeling	1 min 🚶	0.1 km
Nordberg menighets barnehage (3-6 år) 36 barn, 2 avdelinger	5 min 🚶	0.4 km
SiO barnehage Frydenhaug (1-5 år) 56 barn, 4 avdelinger	7 min 🚶	0.6 km

Dagligvare

Meny Kringsjå	2 min 🚶
Kiwi Kringsjå	6 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grønland/Björvika kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

⚽ Norges idrettshøgskole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.6 km
⚽ Kringsjø skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.6 km
🚰 Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr.	6 min 🚗
🚰 Avancia Xpress Kjelsås	7 min 🚗

Boligmasse



15% enebolig
10% rekkehus
57% blokk
17% annet

«Liker nabolaget fordi det er fredelig og rolig her»

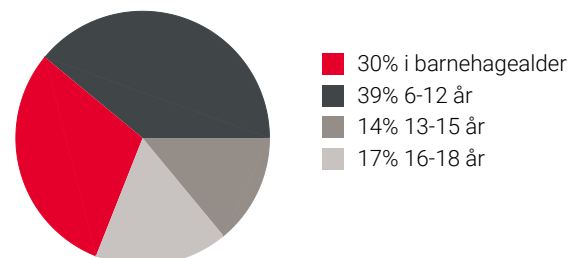
Sitat fra en lokalkjent



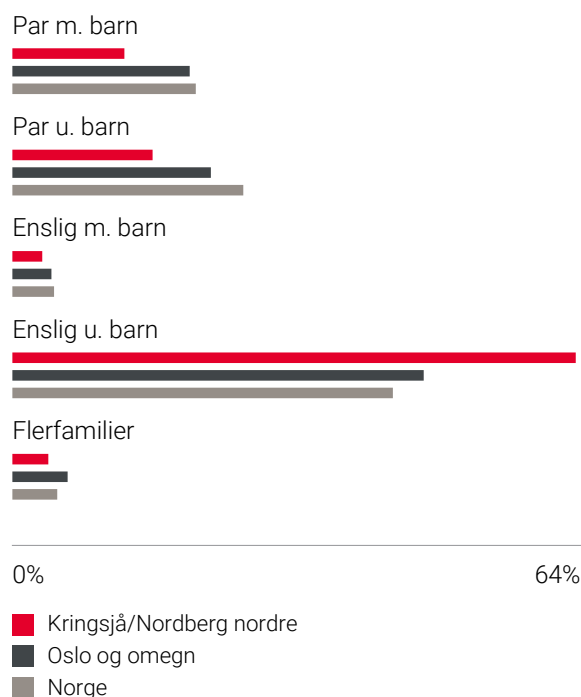
Varer/Tjenester

📦 Tåsen Nærcenter	6 min 🚗
📦 Apotek 1 Tåsen Senter	6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grønland/Bjørsvika kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

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.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse:

Folke Bernadottes vei 6, 0862 Oslo
Gnr. 50, bnr. 295, andelsnr. 31 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:

18230093

Meglerforetak: Fremtiden Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Vetle Ingelstad

Telefon: 23 08 07 00

E-post: Vetle.Ingelstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 22.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon





Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre