

Æ

Folke Bernadottes vei 7A

0862 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Per Olav Hess

PARTNER | EIENDOMSMEGLER MNEF

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INN HOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	96
Kort om oss	193

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Folke Bernadottes vei 7A, 0862 OSLO

MATRIKKEL

Andelsnr. 85 Orgnr. 953648210 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 29 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 28 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 1 kvm

BYGGEÅR

1960

TOMT

Festet tomt 6399 kvm

Borettslagets tomt er opparbeidet med asfalterte adkomstveier, busker, trær, grøntarealer og sittegruppe.

PRISANTYDNING

3 200 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristian Nohr Takstdato: 22.03.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 21 146,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 49 055,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 200 000,- (Prisantydning)

kr 21 146,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 221 146,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 222 346,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 230 596,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 200,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Renter og avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV/bredbånd(grunnpakke), renhold, felles vaskeri, plenklipping/snømåking, vaktmester og div drift/vedlikehold.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Emilie E R Broomfield

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Folke Bernadottes vei 7A, presentert av eiendomsmegler Per Olav Hess ved EIE eiendomsmegling.

Om du ønsker å bo nærmere marka samtidig som den pulserende storbyen er en liten t-banetur unna så er dette boligen for deg! Vi har gleden av å presentere Folke Bernadottes vei 7A - en arealeffektiv 1-roms i et veldrevet borettslag. Leiligheten består av entré, bad, sovealkove og stue med åpen kjøkkenløsning. Både stue og soverom har landlig utsikt, her bor man med naturen og et rikt dyreliv tett på. Det er felles sykkelbod og smørebod i kjelleren, perfekt for den som er glad i tur og trening. Nordmarka, idrettshøgskolen og Sognsvann ligger nesten rett utenfor døren. Sentrum er 15 min unna med t-bane. Det er flere matbutikker i området samt kort vei til Tåsen senter, Ullevål senter og Storo storsenter. Dette er et område man garantert vil trives i!

Høydepunkter om boligen:

- Arealeffektiv bolig
- Lys og hyggelig
- Sovealkove med skyvedørgarderobe
- Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin
- Bod i kjelleren + et skap for oppbevaring

Høydepunkter om sameiet:

- Veldrevet sameie
- Flotte fellesarealer
- Felles vaskeri, sykkelbod og smørebod
- Felles brannvarslingssystem

Høydepunkter om nærområdet:

- Landlig og tilbaketrukket område
- Flotte turmuligheter rett utenfor døren
- Kort vei til idylliske Sognsvann for både trening og rekreasjon
- T-bane og buss i nærheten

- Kort vei ned til Oslo sentrum

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Per Olav Hess på poh@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende regler

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et fantastisk område på Kringsjå/Nordberg. Her bor man med Nordmarka som nærmeste nabo og det er flotte turmuligheter sommer som vinter rett utenfor døren. Sognsvann ligger en liten rusletur unna og er et meget idyllisk sted. Her er det mulighet for både bading og grilling samt at det er sandvolleyballbane og kiosk. Sognsvann og området rundt regnes som et av Oslos flotteste naturområde. Det er ca. 3,7 km rundt Sognsvann, et populært sted å legge treningsturen til. Her arrangeres det også løp. Runden er også tilrettelagt for rullestol. Fra Sognsvann går det skiløype med lysløype opp til Ullevålseter. På Ullevålseter er det kafé og blir et naturlig mål for skituren. Ullevålseter er også knutepunkt for turveier, skiløyper og stier til den sørlige delen av Nordmarka. Lysløypen går videre til både Tryvann og Holmenkollen/Frognerseteren. I boligens nærområde ligger også Norges Idrettshøgskole med idrettsanlegg. Her skoler Lyn ski og fotballklubb til. IL Koll har klubbhus, fotballbane, langrennsarena og hoppbakke på Kollbanen. Nordberg tennisklubb har fire tennisbaner, tennishall og klubbhus.

Innkjøp av dagligvarer gjøres enten hos Meny Kringsjå eller Kiwi. I Carl Kjeldsens vei er det en søndagsåpen Joker. Storo storsenter ligger en liten kjøretur unna og byr på alt man trenger og butikker, spisesteder og servicetilbud. Tåsen senter og Ullevål senter byr også på et bredt utvalg av butikker som matbutikker, post, bank, klær, vinmonopol, apotek, lege og tannlege. Det er heller ikke langt ned til Oslo sentrum.

Det er kort vei til T-banen på Kringsjå. T-banen bruker ca. 15 minutter ned til sentrum. Det er også bussholdeplass i nærheten.

BEBYGGELSE

Området består av en god miks av leiligheter, rekkehus og eneboliger med en god miks av folk i alle aldre.

TOMT

Festet tomt, 6399 kvm

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

1. etasje: entré, bad, alkove og stue med åpen kjøkkenløsning.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

1. etasje:

BRA 29 m²

- BRA-i 28 m²: (entré, bad, alkove og stue med åpen kjøkkenløsning.)

- BRA-e 1 m²: (bod)

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Grunnmur: Grunnmuren er i betong. Det er betongplate mot grunnen.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er i betong

Yttervegger: Ytterveggene er forblendet med teglstein.

Vindu og dører: Vinduene er fra 1996 og har 2-lags glass. Entrédøren er brann og lydklassifisert.

Tak: Taket er flatt tak som er tekket med papp/membran.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 39%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 58%

TG3- strakstiltak nødvendig: 0%

TGUI - ikke undersøkt: 3%

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Våtrom

Vannrør side 8

Sanitærutstyr / innredning side 8

Overflater vegger side 8

Overflater gulv side 8

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. side 8

Avløpsrør (ink. sluk) side 8

Kjøkken

Ventilasjon side 9

Varmtvannsbereider side 9

Vannrør side 9

Avløpsrør side 9

Øvrige rom

Overflater himling side 9

Overflater gulv side 9

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Ventilasjon side 10
Varmtvannsbereder (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) side 10
Hovedstoppekran side 10
Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) side 10

Elektrisk anlegg
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget side 11

Dører og vinduer
Vinduer side 11

TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:
Ingen

PRIMÆRROM

Primærrom: 28 kvm
Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 29 kvm

BODER

Det følger med en bod i kjelleren samt et skap for oppbevaring.
Det er også felles sykkelbod og smørebod i kjelleren.

Standard

STANDARD

Entré

Det første vi møter i leiligheten er en entré med plass til å henge av seg ytterklær og sette fra seg sko. Det er laminat på gulvet, malte flater på veggene og malt panel i taket.

Stue/kjøkken

Den hyggelige stuen har god plass til både sofagruppe og en liten spisegruppe. Fra vinduet ved sofaen og det landlig utsikt. Den åpne løsningen til kjøkkenet gjør dette til en sosial og hyggelig sone. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt avsatt plass til kjøleskap. Stuen har laminat på gulvet, kjøkkenet har belegg på gulvet. Det er malte flater på veggene og malte flater i taket.

Alkove

Alkoven er avdelt fra stuen med en vegg som går 2/3 opp til taket. I sovealkoven er det plass til dobbeltseng samt skyvedørsgarderobe. Det er laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Bad

Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og servant med skap under. Det er fliser på gulvet, malt strietapet på veggene og malt himling. Det er fellesvaskeri i kjelleren. Det er stråleovn montert

over døråpningen.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 09.11.1964 som omhandler boligblokk.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Det er stråleovn montert over døråpningen på badet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 200,- pr.mnd.
Felleskostnadene inkluderer: renter og avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV/bredbånd(grunnpakke), renhold, felles vaskeri, plenklipping/snømåking, vaktmester og div drift/vedlikehold.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Strømforbruk:
2022: 2.102 kWh
2023: 3.085 kWh

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånummer: OBOS01-98208202049
Type: A
Restsaldo: 2.518.358,-

Restløpetid: 17 år 6 md.
Term pr år: 12
Type rente: flytende
Rente: 6,14%

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for 2022 viser et overskudd på 620.387 som ble overført til opptjent egenkapital.
Driftsinntekter 2022: 5.083.740,-
Driftskostnader: -4.430.650,-
Resultat finansinntekter/kostnader: -32.703,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 88746093

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 922 398,- Som sekundærbolig Kr. 3 505 113,-

BORETTLAG

Borettslag: ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG, Orgnr: 953648210

FORRETNINGSFØRER

OBOS

STYREGODKJENNING

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

FORKJØPSRETT

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

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Mekanisk ventilasjon i leiligheten, med tilluft fra veggventiler og avtrekk fra bad og kjøkken
- 80 liters varmtvannsbereder
- Automatsikringer
- Felles brannvarslingsystem
- Brannslukningsapparat

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise

dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

FESTEAVTALE

Areal: 6 399 kvm, Eierform: Festet tomt
Borettslaget fester tomt av Oslo Kommune. Festeavtale 90 år fra 1961. Reguleringsstidspunktet 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.

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Området er regulert til byggeområde for boliger og omfattes av reguleringsplan S-808 datert 02.11.1959.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 200 000,- (Prisantydning)

kr 21 146,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 221 146,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 222 346,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 230 596,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.5 995)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 000)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.4 560)

Foto (Kr.4 937,50)

Markedspakke 1 (Kr.18 500)

Oppgjør (Kr.7 850)

Overtagelse (Kr.2 950)

Prospekter/salgsoppgave (Kr.2 000)

Visningshonorar (Kr.2 950)

Totalt kr. (Kr.52 742,50)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

78-24-0098

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke

kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen,

Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000

(egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Bolig & Prosjektmegling AS

EIE Asker

Org. nr: 997034902

Kirkeveien 212

1387 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Partner / Eiendomsmegler MNEF Per Olav Hess

SAKSBEHANDLERE

Per Olav Hess

EIE Asker

Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mob: 92 28 24 49 / E-post: poh@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?







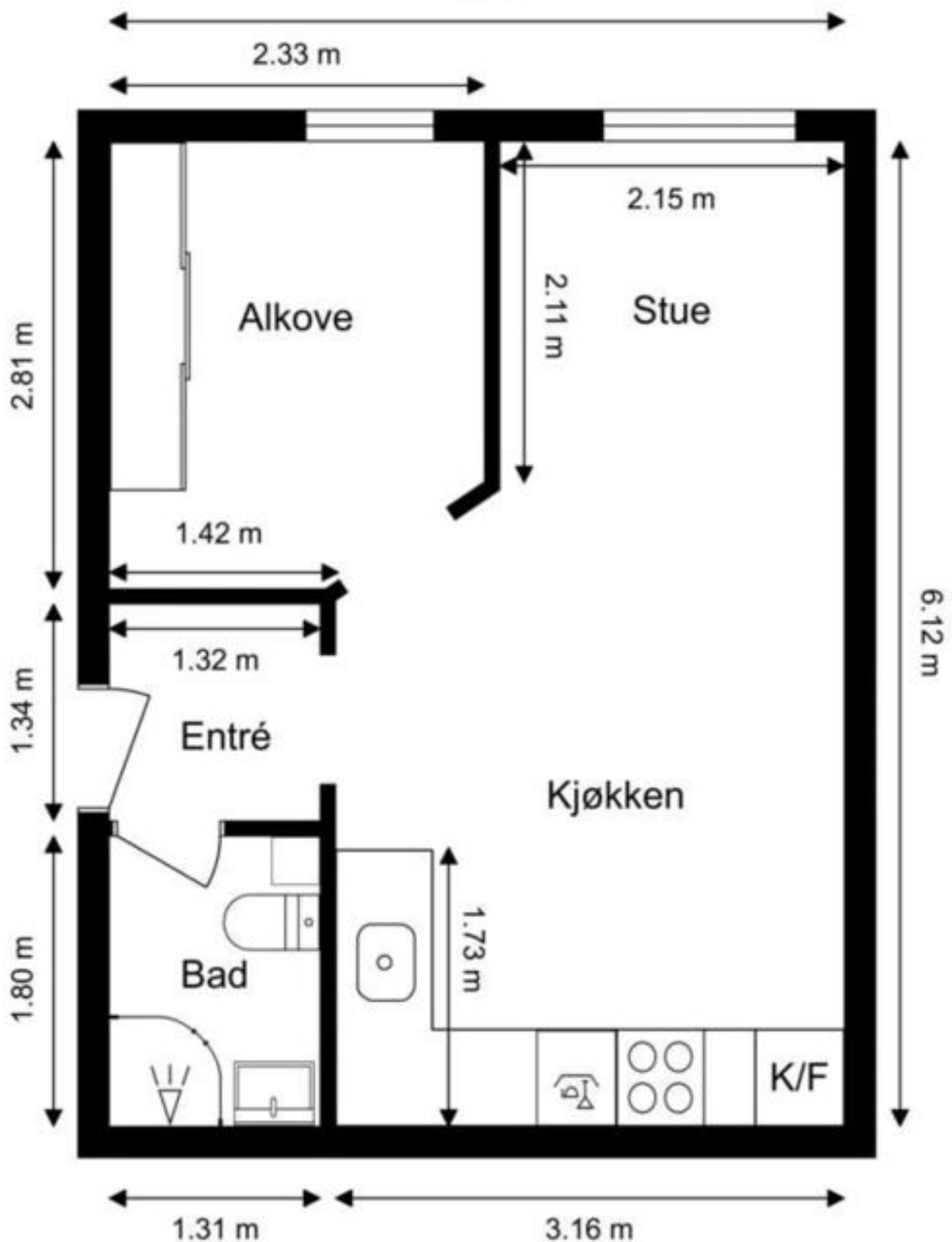
1. ETA

SJE

Folke Bernadottes vei 7A, 0862 OSLO

Leilighet - 1 etasje.

4.57 m



Ordernr. 15053711

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.







EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

























Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



















GANNI









Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

FELLESAR

REALER













NÆROM

IRÅDE































Et stasjonsskilt
som viser
retningen til
stasjonen.













Holstein



2,5 km

Lå

4,3 km

Ha

6,4 km

Ulle

n st 0,7 km

keberget
ammeren
evålseter

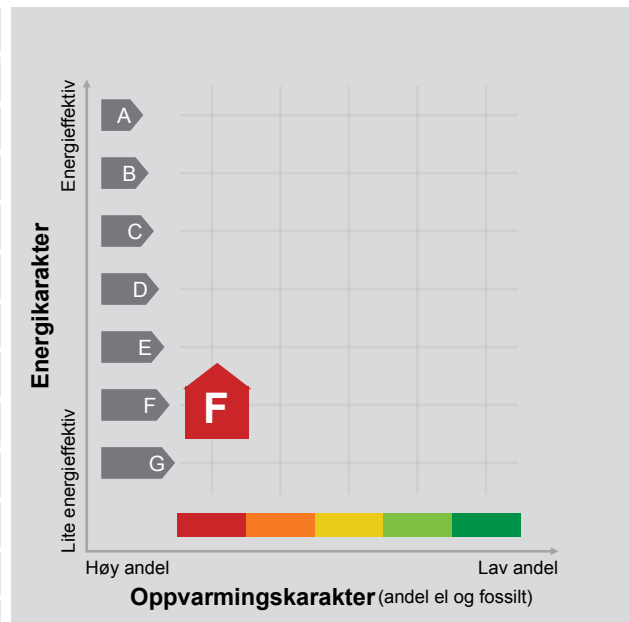


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Folke Bernadottes vei 7A
Postnummer	0862
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	294
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80138407
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a2f4c6f4-7122-4cec-8ad7-1987f0971da7
Dato	14.03.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	
BRA:	28
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Folke Bernadottes vei 7A	Kommunennummer: 0301
Postnummer: 0862	Gårdsnummer: 50
Sted: OSLO	Bruksnummer: 294
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 14.03.2024 9:59:59	Bygningsnummer: 80138407
Energimerkenummer: a2f4c6f4-7122-4cec-8ad7-1987f0971da7	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

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

Areal yttervegger	7 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	28 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	3 m²
Oppvarmet BRA	28 m²
Totalt BRA	28 m²
Oppvarmet luftvolum	69 m³
U-verdi for yttervegger	0,50 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,47 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	236,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,76 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.8.2019

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	158,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	228,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 492 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	267,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 382 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	267,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 492 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 492 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 492 kWh/år

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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Folke Bernadottes vei 7A
0862 OSLO
Gnr./Bnr.: 50/294
Andelsnr. : 85
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 29 m²

Totalt bruksareal (BRA): 29 m²

Befaring

Befaringsdato: 21.03.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kristian Nohr

Mobil: 90674780

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	21.03.2024
Referansenummer	15053711
Meglerforetakets oppdragsnummer	78-24-0098
Hjemmelshaver/selger	Emilie E R Broomfield
Bygningssakkyndig inspektør	Kristian Nohr
Tilstede på befaringen	Emilie Broomfield
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	26.03.2024 10:22

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Folke Bernadottes vei 7A
Postnummer/sted	0862 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	50/294
Andelsnr.	85
Tomt	Eiet tomt: 6399 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1960		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Øvre Kringsjå Borettslag, beliggende i bydel Nordre Aker i Oslo kommune. Borettslaget består av 151 boliger. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blandt annet asfalterte adkomstveier, busker, trær, grøntarealer og sittegruppe. Fellesvaskeri, felles sykkelparkering og smørebod.

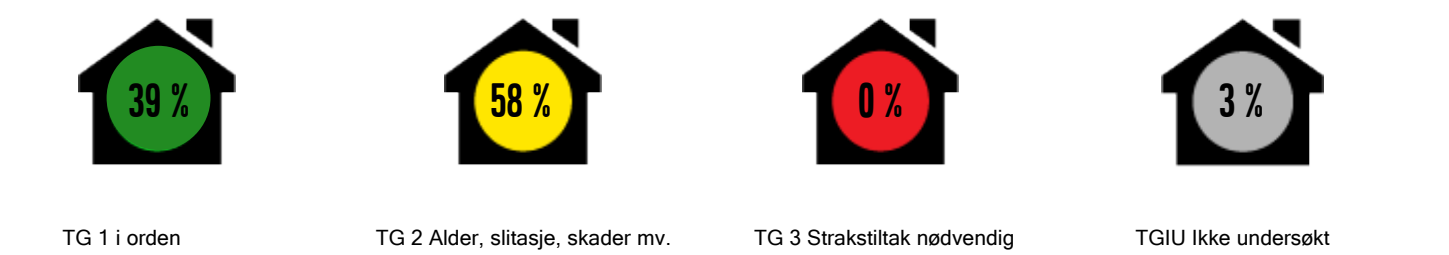
Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller. Betongplate mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller i hovedsak av betong. Yttervegger forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med papp/ membran (Ikke besiktiget). Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør. Vinduer fra 1996 med to-lags glass. Leiligheten har egen varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk. Oppvarming med elektrisitet. Naturlig ventilasjon i leiligheten.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trappeoppgang med. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, bad, alkove og stue med åpen kjøkkenløsning.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller (BRA-e). Samt et skap for oppbevaring plassert i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Varmtvannsbereder	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	10	
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje.	28			28	
	Entré, bad, alkove og stue med åpen kjøkkenløsning.				
Kjeller.		1		1	
		Bod.			
SUM	28	1		29	
Total bruksareal: 29 m²					

Kommentar til areal

En kjellerbod på 1 m2 (BRA-e).
Samt et skap for oppbevaring plassert i kjeller.

Leiligheten inneholder 28 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad fra fra ukjent årstall. Flislagt gulv. Vegger med malt strietapet. Malt himling. Oppvarming med stråleovn montert over døråpning. Servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil over servant. Dusjkabinett med to-greps armatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av typen kobber og plast og synlige avløpsrør i plast. Stoppekran plassert ved toalett. Mekanisk avtrekksvifte.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 23 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett.
	TG 2	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes.
		Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har svellemerker på siden. Riss/ sprekker i overflate på servant.
		Overflater vegger	Våtromstapet har moderat slitasje. Fornyng av overflater bør påregnes.
		Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater. Eventuelt tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Eldre sluk uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen. Sluk bør fornyes. Badet må ikke benyttes uten dusjkabinett.
		Avløpsrør (ink. sluk)	Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. Synlig vannsøl fra avløpsrør under servant, det er forsøkt å tette med noe silikon eller lignende. Utbedring av rørlegger må påregnes.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende rom er ikke mulig grunnet kjøkkeninnredning og våtsonens plassering.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning i stue. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall. Innredning med hvite glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ett-greps armatur. Plater, belysning og stikkontakt over kjøkkenbenk. Integreert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøleskap. Ventilator over koketopp med kullfilter. Vannrør av typen kobber med stoppekraner og synlige avløpsrør av støpejern og plast. Varmtvannsbereder på ca 80 liter fra år 2000 bygd inn i hjørne i kjøkkenbenk.
Til informasjon: Komfyr fra 2023.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Innredning	
		Innredning	Svellemerker i skjøt mellom benkeplater.
	TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.
		Varmtvannsbereder	TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid.
		Vannrør	Vannrørene er i hovedsak fra byggeår, som er 1960. Valgt tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg på rørene.
		Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Til informasjon: Det er planlagt rehabilitering av avløpsrør med strømpeløsning i borettslaget.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat, belegg foran kjøkken. Malte vegg og himlingsflater, panelplater på enkelte vegger. Panel i himling i entré. Slett original dør til bad. Skyvedørsgarderobe i alkove.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater vegger - Innerdører	
	TG 2	Overflater himling	Synlig merker i himling ved kjøkken, riss/ sprekker i plateskjøt i nedsenket himling i stue, overflatebehandling må påregnes.
		Overflater gulv	Noe bruksslitasje på gulv enkelte steder, hakk i belegg ved kjøleskap.

Etasjeskiller - 1 etasje.

Etasjeskille av betong.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble målt til ca. 13 mm og 4 mm.
Kryssmålt stue.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen kobber og synlige avløpsrør av støpejern og plast. Hovedstoppekran plassert på bad. Varmtvannsbereder på ca. 80 liter fra 2000 plassert i kjøkkenbenk. Oppvarming med elektrisitet. Naturlig ventilasjon i leiligheten, tilluft fra vindusventiler og veggventil.

 TG 2	Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk ut av bygget. Redusert luftutskiftning. Til informasjon: 2022 Rens av ventilasjonskanalene i borettslaget.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Se punkt om varmtvannsbereder under kjøkken.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Se punkt om vannrør under bad og kjøkken.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Se punkt om avløpsrør under bad og kjøkken.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Entré 2,40 meter. Bad 2,44 meter. Øvrige rom 2,46/ 2,31 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang utenfor leiligheten.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vet ikke
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Vet ikke
Forekommer det at sikringer løses ut: Skjedd en gang alle kjøkkenapparater.
Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: nei
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei, ikke i min tid i leiligheten.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Kursoversikt er ikke oppdatert. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	--	--

Brann

Leiligheten er tilkoblet felles brannvarslingsystem. Brannslukningsapparat i leiligheten.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller
--	--

Dører og vinduer

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør. Vinduer fra 1996 med to-lags glass.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Dører
--	---

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
--	---------	---

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt. Signert og datert: 18.03.24

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

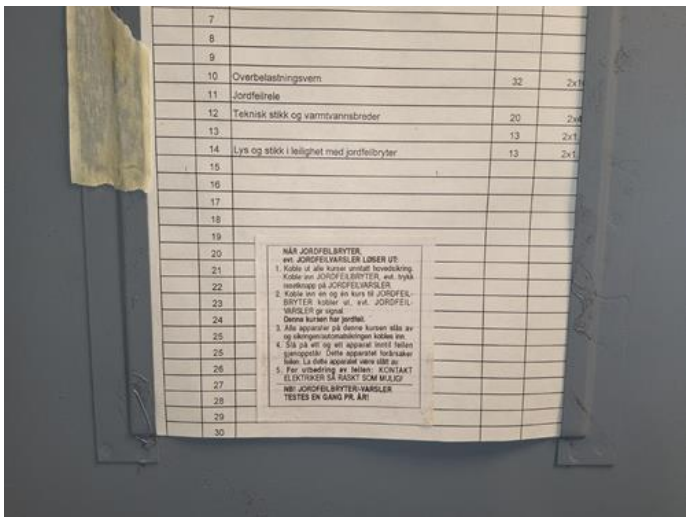
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bolig & Prosjektmegling AS	Oppdragsnr.	78240098
Adresse	Folke Bernadottes vei 7A		
Postnr.	0862	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 9 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr 88746093
Selger 1 Fornavn	Emilie	Etternavn	E R Broomfield

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Noe høye verdier i lavblokka, men dette påvirket bare kjelleretasjen. Det ble iverksatt tiltak

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Rørfornying. Dette innunder nødvendig vedlikehold. Antatt økning av husleie med ca kr 100-200 kr (5.5% rente). Se forøvrig årsrapport 2023.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

HUSORDENSREGLER

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

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

YTRE ORDEN:

1. Trapper, fellesrom, friareal må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Sykler plasseres i de anviste rom eller i sykkelstativene i hagen. Det er ikke tillatt å henstille sykler eller mopeder ved inngangene og ved gelendrene i hagen. Man har ikke anledning til å sette møbler og andre ting i oppgangene eller i kjelleren uten styrets tillatelse.
2. Kjøretøyer må ikke hindre fri passasje. Unødig støy og rusing av motorer må unngås.
3. Søppelkassene er bare beregnet på husholdningsavfall. Avfallet må pakkes godt inn for å unngå sjenerende lukt. Det henstilles til alle om i mest mulig grad å benytte den søppelkassen som er beregnet til den oppgangen vedkommende bor. Annet avfall enn husholdningsavfall må andelseierne selv sørge for å få fjernet eller bruke containeren ved borettslagets garasjer.
4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy / tepper fra vinduet og balkongen. De anviste tørkeplasser og bankestativ må benyttes. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden må ikke plasseres på åpne balkonger. Tøy / tepper skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Man kan ikke henge tøy ut over balkong til lufting. Det må ikke kastes gjenstander som f.eks. sigaretsneiper 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.

2. 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. Man har ikke anledning til å mate fugler fra balkongkassene. Se helserådets oppslag.
3. 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.

4. Naboene må ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og 06.30. Lørdager og høytidsdager etter kl. 24.00. Hvis det ved spesielle anledninger skal holdes selskaper utover denne tid, bør naboene varsles på forhånd.
5. Ervervsvirksomhet som sjenerer andre leieboere, tillates ikke.
6. Vaskeriet må bare benyttes mellom kl. 08.00 og 22.00, og ikke på søn- og helligdager. Retningslinjer for vaskeriet må følges.
7. Andelseiere som leier ut sine leiligheter, må sørge for at leieboerne blir kjent med husordensreglene.
8. Andelseier/leieboer plikter å vedlikeholde brannvarsler.
9. 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.

- 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, eller på lufteplass anvist av borettslaget.
- 3 Hundeeiere forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer etter sin hund i trappeoppganger, veier, plener o.l.
- 4 Hundeeiere plikter å sørge for at hunden ikke tisser ved inngangspartiene og på borettslagets område.
- 5 Hunder skal ikke være ute på borettslagets område uten at eieren også er til stede. Å binde hunder til påler eller sette opp løpestreng er ikke tillatt.
- 6 Hunder skal ikke medtas til vaskerom, kjellerareal og heis i høyblokka.
- 7 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..
- 8 Dersom det innkommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller brudd på reglene for dyrehold må andelseier fjerne dyret fra boligen.

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.

HUSORDENSREGLER

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

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

YTRE ORDEN:

1. Trapper, fellesrom, friareal må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Sykler plasseres i de anviste rom eller i sykkelstativene i hagen. Det er ikke tillatt å henstille sykler eller mopeder ved inngangene og ved gelendrene i hagen. Man har ikke anledning til å sette møbler og andre ting i oppgangene eller i kjelleren uten styrets tillatelse.
2. Kjøretøyer må ikke hindre fri passasje. Unødig støy og rusing av motorer må unngås.
3. Søppelkassene er bare beregnet på husholdningsavfall. Avfallet må pakkes godt inn for å unngå sjenerende lukt. Det henstilles til alle om i mest mulig grad å benytte den søppelkassen som er beregnet til den oppgangen vedkommende bor. Annet avfall enn husholdningsavfall må andelseierne selv sørge for å få fjernet eller bruke containeren ved borettslagets garasjer.
4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy / tepper fra vinduet og balkongen. De anviste tørkeplasser og bankestativ må benyttes. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden må ikke plasseres på åpne balkonger. Tøy / tepper skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Man kan ikke henge tøy ut over balkong til lufting. Det må ikke kastes gjenstander som f.eks. sigarettene 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 det 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 Kringsjø 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 Kringsjø 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.



Årsmøte 2023

6039 Øvre Kringsjå Borettslag

Til andelseierne i Øvre Kringsjå Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 23.mai 2023 kl. 18 i Ungdomshuset Nordberg Kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Kringsjå Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Øvre Kringsjå Borettslag
Avholdes tirsdag 23.mai 2023 kl. 18 i Ungdomshuset Nordberg Kirke.

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innhente tilbud på markiser
- B) Kjøpe inn en hjertestarter
- C) Innhente tilbud på nye vinduer og verandadører
- D) Rørfornyng
- E) Inngangspartier
- F) Oppsigelse av tv-abonnement
- G) Varmekabler i inngangspartier i lavblokka
- H) Solceller på taket

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 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 20.04.2023
Styret i Øvre Kringsjå Borettslag

Julia Tukh/s/ Arash Abdolkarimi Nejad/s/ Emilie Broomfield/s/
Jeanette Eriksen/s/ Ann-Kristin Novaro/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styrets kontaktinformasjon skal henge på informasjonstavlene i alle inngangspartiene.

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

Se Øvre Kringsjå Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/ovre-kringsja> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Øvre Kringsjå Borettslag

Borettslaget består av 150 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Øvre Kringsjå Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953648210, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

50 294 295

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styremøter

Per 6. april er det avholdt 11 styre møter siden forrige årsmøte

Prosjektmøter / befaringer

Per 6. april er det avholdt 10 befaringer / digitale møter siden sist årsmøte

Leilighetsoverdragelser

Per 6.april er det registrert 16 leilighetsoverdragelser siden sist årsmøte

Bruksoverlating

Per 6.april er det registrert 0 bruksoverlatinger siden sist årsmøte

Garasjeoverdragelse

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

Beboerarrangementer

Som ordinært er det avholdt dugnad, både høst og vår. Det er servert kaffe, laget vafler og kjøpt inn pizza og drikke. Styret takker alle dugnadsarbeidere og de som har bidratt året rundt med forskjellige typer engasjement. Mange bidrar med hagearbeid, sosiale slag, rydding, innspill og synspunkter til styret. Alle oppfordres til å komme med forslag eller til selv å ta initiativer. Ønsker du å arrangere noe sosialt i borettslaget? Har du ønsker om beplanting?

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

Julegrantenning:

Styret kjøpte inn 3 stk julegran og lysslynger. Julegrantenning ble avholdt torsdag den 01.desember. Det ble servert gløgg, kaffe og pepperkaker.

Klager

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

HMS Brannvern

Brannvernrunder blir gjennomført i august. Styret tolker forskrifter og anbefalinger fra brannvernmyndigheter slik at brannvernrunder skal gjennomføres minst én gang i året. Styret har engasjert firmaet Norsk Brannvern til dette. De kontakter alle leiligheter ved oppmøte. Det blir foretatt en enkel inspeksjon av håndslukkere og det gis anledning for beboere til å komme med spørsmål. 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 brannvernrunderne, 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 fullført arbeidet med å hente inn tilbud for dette arbeidet. Se «Innkommende Forslag» for styrets innstilling til denne saken.

Etablering av sykkelstur

Det har blitt bygget et nytt sykkelstur ved å bygge om den ene tørkeskuret bak lavblokka. Arbeidet er ferdig og alle beboerne står fritt til å bruke dette. Det er bare å bruke systemnøkkelen, som funker på alle inngangene, for å komme inn. Styret fikk også tilskudd på kr. 74 500 fra Oslo Kommune for dette sykkelskuret.

Bytte av vaskefirma

For å spare penger, bestemte styret seg for å bytte vaskefirmaet Crystal Facilities. Etter å ha hentet inn flere tilbud, gikk styret for firmaet Renhold Senter AS. Tilbudet var vesentlig lavere enn det vi betaler i dag. Styret håper at de leverer et godt arbeid, og ber beboerne om å melde i fra dersom det skulle være noe misnøye med vaskingen.

Bytte av vaktmester

Styret har lenge vært misfornøyd med vaktmesterfirmaet ISS, som vi har i dag. Styret jobber aktivt med å kartlegge arbeidsoppganger som vaktmester må ta, samt henter inn tilbud på et nytt vaktmesterfirma.

Rørfornyning

Etter forrige generalforsamling, ble det bestemt at styret skulle ta kontakt med SINTEF for å undersøke tilstanden av soillrør i både høy- og lavblokka. Etter flere forsøk på å få SINTEF om å komme, lyktes ikke det styret å få SINTEF til å komme for å gjøre dette arbeidet. Styret har i stedet tatt kontakt med flere firma, og hatt mye dialog med dem angående dette. Det har blitt anbefalt fra samtlige at ettersom rørene er fra byggeåret, burde borettslaget ta en rørfornyning. Det er flere beboere som har utfordringer med sine rør, og borettslaget har måttet ta høytrykksspyling av rør hos flere beboere. Det er til og med en beboer som ikke kan kaste dopapir i toalettet pga tilstanden av rørene.

Styret har hentet inn tilbud for utbedring av rør. Arbeidet går ut på å fjerne en foringsstrømpe inn i eksisterende rør og herdes. Styret har invitert en representant fra Olimb om å komme og presentere denne løsningen.

Arbeidet vil koste ca kr. 7 000 000.

Se «Innkommende Forslag» for styrets innstilling til denne saken.

Oppgradering av lekeplassen

Det ble foretatt nødvendig vedlikehold av lekeplassen. Sanden og trestubbene som er rundt sandkassen og huskene ble byttet ut.

Solcelleanlegg

Forrige generalforsamling ble det besluttet at styret skal hente inn tilbud for installasjon av solcelleanlegg på taket. Styret har hentet inn tilbud på installasjon av solceller. Se innkommende saker for mer informasjon om dette.

Papp i ventilasjonsanlegget

Borettslaget har naturlig ventilasjon. Noen av ventilasjonskanalene går rett ut mot gaten (som for eksempel ventilasjonen på kjøkken), mens andre går i rør opp mot taket (for eksempel på badet). I ventilasjonsrørene som går ut mot taket, er det papp fra byggetiden. Styret er i prosess med å hente inn tilbud for å fjerne denne pappen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Drift og vedlikehold er litt høyere enn budsjettet. Dette er mest grunnet etablering av sykkelstur som kom på kr. 372 500. Styret har fått tilsagn av Oslo Kommune på kr. 74 500 for dette prosjektet.

Resultat

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

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 510 000 til større vedlikehold som omfatter innganspartier.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øvre Kringsjå Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Kringsjå Borettslag.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 1P2E6-LXX5N-JHV7I-VM0HS-41E8D-2KQE5

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

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 924 529	2 920 437	3 924 529	4 473 652
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		620 387	1 083 122	1 011 500	-5 957 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-102 831	-112 282	-115 000	-94 000
Reduksjon langsiktig fordring		31 566	33 252	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		549 122	1 004 092	896 500	-6 051 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 473 651	3 924 529	4 821 029	-1 577 348

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 680 749	4 058 570
Kortsiktig gjeld	-207 098	-134 041
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 473 651	3 924 529

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 966 508	4 965 284	5 087 000	5 050 000
Andre anlegg		0	0	0	18 000
Andre inntekter	3	117 232	129 480	20 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 083 740	5 094 764	5 107 000	5 068 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 378	-32 148	-36 000	-36 000
Styrehonorar	5	-250 000	-220 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-16 078	-16 093	-12 000	-16 000
Andre honorarer		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-308 221	-300 683	-312 000	-322 000
Konsulenthonorar	7	-3 196	-13 899	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 264 294	-725 457	-850 000	-7 510 000
Forsikringer		-229 235	-204 395	-236 500	-255 000
Festeavgift		-172 946	-148 376	-150 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-643 388	-613 030	-630 000	-738 000
Energi/fyring		-127 711	-121 481	-120 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-796 220	-801 162	-900 000	-907 000
Andre driftskostnader	11	-574 984	-779 995	-530 000	-600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 430 650	-3 984 720	-4 054 500	-10 937 000
DRIFTSRESULTAT		653 090	1 110 044	1 052 500	-5 869 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	49 465	28 736	10 000	20 000
Finanskostnader	13	-82 168	-55 658	-51 000	-108 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-32 703	-26 922	-41 000	-88 000
ÅRSRESULTAT		620 387	1 083 122	1 011 500	-5 957 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		620 387	1 083 122		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	698 850	698 850
Andre varige driftsmidler	15	216 000	216 000
Langsiktige fordringer	10, 16	51 435	83 001
SUM ANLEGGSMIDLER		966 285	997 851
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 059	6 488
Kundefordringer		0	6 089
Forskuddsbetalte kostnader		45 349	26 253
Andre kortsiktige fordringer	17	15 575	0
Driftskonto OBOS-banken		1 790 255	1 218 681
Sparekonto OBOS-banken		2 824 511	2 801 059
SUM OMLØPSMIDLER		4 680 749	4 058 570
SUM EIENDELER		5 647 035	5 056 421
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		1 910 950	1 290 562
SUM EGENKAPITAL		1 926 350	1 305 962
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 623 787	2 726 618
Borettsinnskudd	19	673 800	673 800
Annen langsiktig gjeld	20	216 000	216 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 513 587	3 616 418
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 072	43 816
Leverandørgjeld		118 077	66 929
Annen kortsiktig gjeld	21	43 949	23 296
SUM KORTSIKTIG GJELD		207 098	134 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 647 035	5 056 421

Pantstillelse	22	6 501 800	6 501 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2023

Styret i Øvre Kringsjå Borettslag

Julia Tukh/s/

Jeanette Eriksen/s/

Ann-kristin Novaro/s/

Arash Abdolkarimi Nejad/s/

Emilie Broomfield/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 912 284
Leie	87 996
Garasje	86 400
Eiendomsskatt	2 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 089 664

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-86 400
Felleskostnader	-36 756
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 966 508

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie Telenor Norge AS	17 910
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett (12 x kr 6 115,-)	73 380
Tomteleie garasjer 2022	25 942
SUM ANDRE INNTEKTER	117 232

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 378
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 378

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 078,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 196
SUM KONSULENTHONORAR	-3 196

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-197 090
Oslo Fasade AS	-372 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-569 590
Drift/vedlikehold bygninger	-66 495
Drift/vedlikehold VVS	-31 048
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 787
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 850
Drift/vedlikehold brannsikring	-167 176
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 544
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-194 963
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-11 841
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 264 294

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 422
Vann- og avløpsavgift	-444 817
Renovasjonsavgift	-195 149
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-643 388

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Akkumulert garasjeunderskudd 1/1	83 001
Leie	86 400
Forsikring	-7 217
Snørydding/gresslipping	-12 415
Avgifter	-25 942
Administrasjon	-3 939
Elektrisk energi	-5 321
Resultatkonto	-31 566
AKKUMULERT GARASJEUNDERSKUDD 31/12	51 435
BORETTSLAGETS LÅN TIL GARASJEDRIFT	0
GARASJEDRIFTS GJELD TIL BORETTSLAGET	51 435
BORETTSLAGETS LANGSIKTIGE FORDRING PÅ GARASJEDRIFT	51 435

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-26 152
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 432
Driftsmateriell	-1 745
Vaktmestertjenester	-117 778
Vakthold	-14 220
Renhold ved firmaer	-248 175
Snørydding	-49 658
Gressklipping	-70 318
Andre fremmede tjenester	-2 133
Trykksaker	-982
Andre kontorkostnader	-629
Porto	-1 340
Bank- og kortgebyr	-5 060
Velferdskostnader	-12 362
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-574 984

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 711
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 452
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	298
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 004
SUM FINANSINNTEKTER	49 465

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-82 168
SUM FINANSKOSTNADER	-82 168

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, reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert tiende år.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg

Tilgang 1979

216 000

216 000

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

Til gode hos eierne

51 435

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER**51 435****NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon Entelios AS

15 575

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**15 575****NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011

-4 065 509

Nedbetalt tidligere

1 338 891

Nedbetalt i år

102 831

-2 623 787

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 623 787****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961

-673 800

SUM BORETTSINNSKUDD**-673 800****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd, garasjeinnskudd

-216 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-216 000****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer

-94

Påløpte kostnader

-31 437

For mye innbetalt fra kunder, refundert i 2023

-12 418

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-43 949**

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	673 800
Pantelån	2 623 787
TOTALT	3 297 587

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	698 850
TOTALT	698 850

4. INNKOMNE FORSLAG

SAK A: Innhente tilbud på markise - fra Elisabeth Lange

Finnes det en avtale/ regel rundt å skaffe en markise?

Forslag: Innhente tilbud på markiser til veranda til dem som ønsker det. Er fordel å være flere så prisen blir bedre.

Styret innstilling: stemmer imot da dette berører så få andelseiere.

SAK B: Kjøpe inn hjertestarter - fra Haavard Haugse

Foreslår å kjøpe inn en hjertestarter til borettslaget. I dag er nærmeste hjertestarter på veggen til Kollhytta ved Kollbanen, altså ganske langt borte dersom man har behov for en hjertestarter i Folke Bernadottes vei.

Hjertestartere redder flere titalls ganger flere liv enn røykvarslere årlig, og jeg synes det er fornuftig å ha en i nærheten.

Prisen på en god hjertestarter ligger på rundt 20 000,-.

Styret innstilling: Det er flere hjertestartere i området (Kringsjå Skole, NiH, Domus Athletica). Styret ønsker ikke å bruke ressurser på dette.

SAK C: Innhente nye tilbud på vinduer og verandadører - fra Hans Jørgen Aabol

Vinduene i min leilighet i lavblokka er såpass dårlige med råte nederst at jeg ønsker borettslaget ser på muligheten for å skifte disse. Viser forøvrig til paragraf 33 og 32, femte ledd i lov om eierseksjoner, samt vedlegg.

Mitt forslag til generalforsamlingen blir da:

1. Å foreta en undersøkelse i borettslaget om hvor mange leiligheter som trenger å skifte vinduer.
2. Å innhente anbud og deretter skifte disse vinduene.

Styrets innstilling: Ifølge borettslagets vedtekter paragraf 5-2 går utskifting av vinduer under borettslagets

Vedlikeholdsplikt. Styret bruker neste styret år på å kartlegge andelseiernes tilstand på vinduer og legger en langsiktigplan på utskifting av disse. Styret presenterer dette under neste generalforsamling.

SAK D: Rørfornyning – fra Styret

Forrige Generalforsamling ble det besluttet at styret skulle ta kontakt med SINTEF om å sjekke tilstandene av soilrørene. Etter flere henvendelser til SINTEF og mye dialog med firmaet, lykkes det ikke styret om å få dem på en befaring for å sjekke rørene. Styret bestemte seg da for å ta kontakt med andre firma. Flere firma har sagt at med alderen på rørene, og de klagene / hendelsene som har vært i borettslaget, er det sterkt anbefalt å ta en rørfornyning. Det er anbefalt å undersøke rør som er mer enn 40 år gamle. Våre rør er over 60 år, og styret vil heller være føre-var og utføre en rørfornyning før store problemer oppstår.

Styret ønsker å sette inn foringsstrømpe inn i eksisterende rør og herdes.

Tilbudet på arbeidet er på kr. 7 000 000, noe som vil føre til en økning av felleskostnader på ca kr. 290 (med en tenkt rente på 5,5% og nedbetalingstid 30 år)

Styrets innstilling: Dette er arbeid som må tas og går under nødvendig vedlikehold. Styret anbefaler at borettslaget aksepterer tilbudet fra Olimb. Dette vil medføre låneopptak og styret får fullmakt til å ta opp lån på max kr. 8 000 000. Dette inkluderer en buffer for uforutsette kostnader.

SAK E: Inngangspartier – fra Styret

Etter mange møter med OBOS Prosjekt, og ut ifra en helhetsvurdering, falt valget på Oslo Entreprenørbedrift med et tilbud på ca kr. 9 000 000 (inkl.mva). Dette arbeidet vil føre til en økning av felleskostnader på kr. 370 (med en tenkt rente på 5,5% og nedbetalingstid 30 år).

Borettslaget er ikke underlagt dagens Tek-krav og må ikke snu retningen på hvordan døren svinger.

Med rørfornyingsprosjektet over, noe styret anser som en nødvendighet å forta, og kostnadene forbundet med dette, vil ikke styret øke felleskostnadene mer og vil utsette arbeidet med inngangspartier noen år.

Styrets innstilling: Borettslaget utsetter dette prosjektet i noen år, og anbefaler beboere om å melde inn til en fremtidig generalforsamling når det er ønskelig å ta opp dette igjen. Styret sparer på all arbeidet som er gjort til nå, noe vi kan gjenbruke ved behov i fremtiden.

SAK F: Oppsigelse av TV-abonnement - fra styret

Styret foreslår at borettslaget sier opp TV-abonnement. I dag betaler vi kr. 255 per mnd per andelsleilighet.

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.

SAK G: Varmekabler i inngangspartier i lavblokka - fra styret

Hver vinter opplever beboerne i lavblokka holkeføre i inngangspartiene. Flere beboere har falt på isen og skadet seg. Det hjelper ikke å strø, da gruset smelter inn i isen som igjen fryser over på natten, og det er igjen såpeglatt. Det er ikke mulig å komme seg ut av leilighetene uten brodder. Høyblokka benytter seg av inngangspartiene til lavblokka da de skal på blant annet til vaskeriet.

Ambulansepersonell har også problemer med å komme frem da det er veldig glatt.

Beboerne av lavblokka har sett at høyblokka har varmekabler i inngangspartiet, som i sin tid ble bekostet av lavblokka og fortsetter å betale for strømutfgifter for disse.

Beboerne i lavblokka ønsker også å installere varmekabler i inngangspartier, som høyblokka har.

Styret har hentet inn tilbud på å installere varmekabler i inngangspartier. Prisen på dette er ca kr. 475 000 (inkl. mva).

Styrets innstilling: Styret anbefaler at borettslaget installerer varmekabler i alle inngangspartier.

SAK H: Solceller på taket - fra styret

Ved generalforsamling i 2022, ble det etterspurt at styret henter inn tilbud på å installere solceller på taket av borettslaget. Etter samtaler med entreprenør, så har styret konkludert at det ikke vil være gunstig å sette opp disse på høyblokka, men heller sette opp disse på lavblokka. Disse kommer til å betjene hele borettslaget, både lavblokka og høyblokka.

Borettslaget bruker ca. 71 000 kWh/år.

Estimert produksjon per år: ca 88 000 kWh/år

Pris for installasjon: kr. 1 700 000 (inkl. mva) noe som vil føre til en økning av felleskostnader på kr. 75 (med en tenkt rente på 5,5% og nedbetalingstid 30 år).

Derimot ser styret at dette prosjektet kan føre til at vi ikke trenger å øke felleskostnader like mye fremover, da en stor del av strømkostnaden vil være dekket inn med solcelleanlegget.

Nedbetalingstid: ca. 9 år (med dagens strømpriser)

Styret innstilling: Styret kontakter Oslo Kommune for å finne ut hvor mye vi kan få i støtte for å installere solceller på taket. Når vi har denne informasjonen, kommer styret til å innkalle til en ekstraordinær generalforsamling, som kommer til å kjøres digitalt, for å stemme over dette.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås: (1 skal velges)**

Julia Tukh, Folke Bernadottes vei 7C

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås: (2 stk skal velges)

Ann-Kristin Novaro, Folke Bernadottes vei 7A

Emilie Broomsfield, Folke Bernadottes vei 7A

Elin Dølør, Folke Bernadottes vei 6

Mats Dahlback, Folke Bernadottes vei 9A

Martine Korslund, Folke Bernadottes vei 9A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jeanette Eriksen, Folke Bernadottes vei 7B

Arash Nejad, Folke Bernadottes vei 9B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås: (2 stk skal velges)

1. Frederik Hendrik Steenbergen, Folke Bernadottes vei 7C

2. Karin Egeberg, Folke Bernadottes vei 5A

D. Som valgkomité for 1 år foreslås: (2 stk skal velges)

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Øvre Kringsjø Borettslag

Kristin Eriksen Berg
Karin Egeberg

Vedlegg fra valgkomiteen i Øvre Kringsjå Borettslag:

A. Som leder foreslås:	Julia Tukh	Folke Bernadottesvei 7C	julia.tukh@telenor.no	Bekreftet gjenvalg leder
B. Styremedlem mer som ikke er på valg:	Jeanette Eriksen Arash Abdolkarimi Nejad	Folke Bernadottesvei 7B Folke Bernadottesvei 9B	jea.eri@hotmail.com	Ikke på valg Ikke på valg
Styremedlem mer foreslås:	Ann-Kristin Novaro Emilie Broosfield (NY) Elin Dølør (NY) Mats Dahlback (NY) Martine Korslund	Folke Bernadottesvei 7A Folke Bernadottesvei 7A Folke Bernadottesvei 6, Folke Bernadottesvei 9A Folke Bernadottesvei 9A	annkristin@gmail.com emilie.broosfield@gmail.com elindolor@gmail.com mats.dahlback@gmail.com martine.korslund98@gmail.com	Bekreftet gjenvalg styremedl. Bekreftet gjenvalg styremedl. Bekreftet Interesse styremedl. Bekreftet interesse styremedl. Bekreftet interesse styremedl.
C. Varamedlem mer foreslås	Frank Hendrik Steenbergen (NY) Karin Egeberg	Folke Bernadottesvei 7C Folke Bernadottesvei 5A	 karinegeberg@gmail.com	Bekreftet gjenvalg vara Bekreftet interesse vara

Dato 17.03.23 Kringsjå

I valgkomiteen:

Kristin Eriksen Berg, Folke Bernadottesvei 6, leil 802

Karin Egeberg, Folke Bernadottesvei 5A

Annen informasjon om borettslaget

Styret

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

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Vaktmesterkompaniet.

Renhold

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

Gressklipping

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

Søppel

Styret henstiller beboerne til ikke å hensette søppel på fellesarealer, men å benytte miljøhusene og den permanent utplasserte 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

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

6039 Øvre Kringsjå Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Øvre Kringsjå Borettslag

Møtedato: 23.05.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Ungdomhuset Nordberg Kirke

Til stede: 28 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 32 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Julia Tukh.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Trine Normann foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Kristin Eriksen Berg foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 250 000.

Vedtak: Godkjent

6. Behandling av innkomne forslag og saker

SAK A: Innhente tilbud på markise - fra Elisabeth Lange

Finnes det en avtale/ regel rundt å skaffe en markise?

Forslag: Innhente tilbud på markiser til veranda til dem som ønsker det. Er fordel å være flere så prisen blir bedre.

Styret innstilling: stemmer imot da dette berører så få andelseiere.

Vedtak: Saken ble trukket og Generalforsamlingen samtykket til det.

SAK B: Kjøpe inn hjertestarter - fra Haavard Haugse

Foreslår å kjøpe inn en hjertestarter til borettslaget. I dag er nærmeste hjertestarter på veggen til Kollhytta ved Kollbanen, altså ganske langt borte dersom man har behov for en hjertestarter i Folke Bernadottes vei. Hjertestartere redder flere titalls ganger flere liv enn røykvarslere årlig, og jeg synes det er fornuftig å ha en i nærheten.

Prisen på en god hjertestarter ligger på rundt 20 000,-.

Styret innstilling: Det er flere hjertestartere i området (Kringsjå Skole, NiH, Domus Athletica). Styret ønsker ikke å bruke ressurser på dette.

Vedtak: Forslaget til Haavard Haugse ble ikke vedtatt.

SAK C: Innhente nye tilbud på vinduer og verandadører - fra Hans Jørgen Aabol

Vinduene i min leilighet i lavblokka er såpass dårlige med råte nederst at jeg ønsker borettslaget ser på muligheten for å skifte disse. Viser forøvrig til paragraf 33 og 32, femte ledd i lov om eierseksjoner, samt vedlegg. Mitt forslag til generalforsamlingen blir da:

1. Å foreta en undersøkelse i borettslaget om hvor mange leiligheter som trenger å skifte vinduer.
2. Å innhente anbud og deretter skifte disse vinduene.

Styrets innstilling: Ifølge borettslagets vedtekter paragraf 5-2 går utskifting av vinduer under borettslagets

Vedlikeholdsplikt. Styret bruker neste styret år på å kartlegge andelseiernes tilstand på vinduer og legger en langsiktigplan på utskifting av disse. Styret presenterer dette under neste generalforsamling.

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

SAK D: Rørfornyning – fra Styret

Forrige Generalforsamling ble det besluttet at styret skulle ta kontakt med SINTEF om å sjekke tilstandene av soilrørene. Etter flere henvendelser til SINTEF og mye dialog med firmaet, lyktes det ikke styret om å få dem på en befaring for å sjekke rørene. Styret bestemte seg da for å ta kontakt med andre firma. Flere firma har sagt at med alderen på rørene, og de klagene / hendelsene som har vært i borettslaget, er det sterkt anbefalt å ta en rørfornyning. Det er anbefalt å undersøke rør som er mer enn 40 år gamle. Våre rør er over 60 år, og styret vil heller være føre-var og utføre en rørfornyning før store problemer oppstår.

Styret ønsker å sette inn foringsstrømpe inn i eksisterende rør og herdes.

Tilbudet på arbeidet er på kr. 7 000 000, noe som vil føre til en økning av felleskostnader på ca kr. 290 (med en tenkt rente på 5,5% og nedbetalingstid 30 år)

Styrets innstilling: Dette er arbeid som må tas og går under nødvendig vedlikehold. Styret anbefaler at borettslaget aksepterer tilbudet fra Olimb. Dette vil medføre låneopptak og styret får fullmakt til å ta opp lån på max

kr. 8 000 000. Dette inkluderer en buffer for uforutsette kostnader.

Vedtak: Generalforsamlingen samtykket til å endre max lånesum til kr 8 500 000

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt med endring av max sum

kr 8 500 000.

SAK E: Inngangspartier – fra Styret

Etter mange møter med OBOS Prosjekt, og ut ifra en helhetsvurdering, falt valget på Oslo Entreprenørbedrift med et tilbud på ca kr. 9 000 000 (inkl.mva). Dette arbeidet vil føre til en økning av felleskostnader på kr. 370 (med en tenkt rente på 5,5% og nedbetalingstid 30 år). Borettslaget er ikke underlagt dagens Tek-krav og må ikke snu retningen på hvordan døren svinger.

Med rørføringsprosjektet over, noe styret anser som en nødvendighet å forta, og kostnadene forbundet med dette, vil ikke styret øke felleskostnadene mer og vil utsette arbeidet med inngangspartier noen år.

Styrets innstilling: Borettslaget utsetter dette prosjektet i noen år, og anbefaler beboere om å melde inn til en fremtidig generalforsamling når det er ønskelig å ta opp dette igjen. Styret sparer på all arbeidet som er gjort til nå, noe vi kan gjenbruke ved behov i fremtiden.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

SAK F: Oppsigelse av TV-abonnement - fra styret

Styret foreslår at borettslaget sier opp TV-abonnement. I dag betaler vi kr. 255 per mnd per andelsleilighet.

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.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt.

SAK G: Varmekabler i inngangspartier i lavblokka - fra styret

Hver vinter opplever beboerne i lavblokka holkeføre i inngangspartiene. Flere beboere har falt på isen og skadet seg. Det hjelper ikke å strø, da gruset smelter inn i isen som igjen fryser over på natten, og det er igjen såpeglatt. Det er ikke mulig å komme seg ut av leilighetene uten brodder. Høyblokka benytter seg av inngangspartiene til lavblokka da de skal på blant annet til vaskeriet. Ambulansepersonell har også problemer med å komme frem da det er veldig glatt. Beboerne av lavblokka har sett at høyblokka har varmekabler i inngangspartiet, som i sin tid ble bekostet av lavblokka og fortsetter å betale for strømuttergifter for disse. Beboerne i lavblokka ønsker også å installere varmekabler i inngangspartier, som høyblokka har.

Styret har hentet inn tilbud på å installere varmekabler i inngangspartier. Prisen på dette er ca kr. 475 000 (inkl. mva).

Styrets innstilling: Styret anbefaler at borettslaget installerer varmekabler i alle inngangspartier.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt.

SAK H: Solceller på taket - fra styret

Ved generalforsamling i 2022, ble det etterspurt at styret henter inn tilbud på å installere solceller på taket av borettslaget. Etter samtaler med entreprenør, så har styret konkludert at det ikke vil være gunstig å sette opp disse på høyblokka, men heller sette opp disse på lavblokka. Disse kommer til å betjene hele borettslaget, både lavblokka og høyblokka.

Borettslaget bruker ca. 71 000 kWh/år.

Estimert produksjon per år: ca 88 000 kWh/år

Pris for installasjon: kr. 1 700 000 (inkl. mva) noe som vil føre til en økning av felleskostnader på kr. 75 (med en tenkt rente på 5,5% og nedbetalingstid 30 år).

Derimot ser styret at dette prosjektet kan føre til at vi ikke trenger å øke felleskostnader like mye fremover, da en stor del av strømkostnaden vil være dekket inn med solcelleanlegget.

Nedbetalingstid: ca. 9 år (med dagens strømpriser)

Styret innstilling: Styret kontakter Oslo Kommune for å finne ut hvor mye vi kan få i støtte for å installere solceller på taket. Når vi har denne informasjonen, kommer styret til å innkalle til en ekstraordinær generalforsamling, som kommer til å kjøres digitalt, for å stemme over dette.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Julia Tukh foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Ann-Kristin Novaro foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Emilie Boomsfield foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Frederik Hendrik Steenbergen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Mats Dahlback foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

1. Kristin Eriksen Berg

2. Karin Egeberg

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:30. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Trine Normann/s/

Fører av protokollen

Navn: Trine Normann/s/

Protokollvitne 1

Navn: Kristin E. Berg/s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Julia Tukh	Folke Bernadottes Vei 7C	2023-2024
Styremedlem	Arash Abdolkarimi Nejad	Folke Bernadottes Vei 9B	2022-2024
Styremedlem	Jeanette Eriksen	Folke Bernadottes Vei 7B	2022-2024
Styremedlem	Ann-Kristin Novaro	Folke Bernadottes Vei 7A	2023-2025
Styremedlem	Emilie Boomsfield	Folke Bernadottes Vei 7A	2023-2025

**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) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

3-2 Behandlingsregler og frister

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

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

3-3 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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 sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 4172 00

HB/NU.

KOPI

Oslo, den 9-11-1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 50, bnr.294, pars.4 B (av bnr.14),
Arbeids art Folke Bernadottesvei 5-9.

Journalnr.

60/975.

Nybygg.

Avsluttende synsforretning

Bygningens art

18-9-1962.

Boligblokk.

Byggherre

Ensliges Forening, v/o.r.sakfører J.Gustav Jensen, Vei 508 nr. 7,
Byggemelder Eiksmarka.

Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ansvarshavende

Ingeniør Alv Selvaag, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

fung Distriktingeniør
H. Braathen

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

S-808

Regulerings- og bebyggelsesplan for feltene A - B - C - D - E og F på Kringsjø, gnr.50 bnr.14 m.fl.

Vedtaksdato: 02.11.1959

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195901505](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Juridisk bindene bebyggelsesplan.

Knytning(er) mot andre planer: 41164, 71361, 26261, 49363, V220262, 43561, V270660, 10662, 38961, 62260, 42060, 43461, 2861, V201266, 39960, V101161, V230960, V200663, V031259, V110761, V280661, 51365, 25265, 67762, 44761, 67161, 23161, V120465, 38861, 50264, 30265

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Ad regulering av deler av Kringsjåarealene, feltene A-F, Oslo.

Vedtektene lyder:

A. Generelle bestemmelser.

- § 1. Etasjeantallet er angitt på planen for det enkelte hus eller for grupper av bygninger. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk og det må tas hensyn til at det enkelte hus er en del av helheten. Gesims- og sokkelhøyder må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret. For småhusfeltene må forprosjekt for større grupper av hus fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt m.m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.
- § 2. Det må oppsettes fellesantenneanlegg for blokker, punkthus og rekkehus. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.
- § 3. Til bygningskontrollen skal sammen med byggeanmeldelsen innsendes planerings- og beplantningsplan i mål 1/200, som kan godkjennes og som viser fyllings- og gravingsarbeider, murer og terrasserings, leke- og oppholdsplasser, bil og sykkelparkeringsplasser, tørkeplasser og plass for søppelkasser.
- § 4. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
- 1) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller
 - 2) Under terreng.
 - 3) Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.
- § 5. Mot naboeiendom kan hvor ikke annet er bestemt oppsettes 0.90m høyt gjerde. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge. Før gjerdet oppsettes må terrenget planeres i overensstemmelse med godkjent planerings- og beplantningsplan. Eventuelt oppsettes forstøtningsmur hvor dette må anses påkrevd.
- § 6. Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse. Garasjene skal godkjennes av bygningskontrollen i samråd med byplankontoret. Hvis de garasjer som planen viser ikke bebygges må det isteden anlegges planerte parkeringsplasser. Plasseringen av disse må godkjennes av byplankontoret.
- § 7. Innenfor planens område tillates bare oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagende av en slik karakter at de kan antas å være til gagn for strøket.

B. Spesielle anlegg.

- § 8. Forretninger og restaurant oppføres i 1, maks. 2 etasjer. All varetransport skal skje i egen servicevei på baksiden av forretningene. Forsiden er forbeholdt fotgjengere og de kjørende henvises til spesielle parkeringsplasser som planen forutsetter. Hjem for eldre skal ikke oppføres i mer enn 2 etasjer. Bygningens plassering og utstrekning må godkjennes av byplankontoret. Barnehager skal ikke oppføres i mer enn 1 etasje. Bygningenes plassering må godkjennes av byplankontoret. Rundt barnehager oppsettes godkjent gjerde. Forprosjekt for anlegg nevnt i pkt.8 må godkjennes før byggemelding kan behandles.

C. Boligfelter.

- § 9. På feltene A og E - rekke- og kjedehusbebyggelse skal bebyggelsen oppføres i maks. 2 etasjer. Hvor det er mulighet for en kjelleretasje (for beboelse) som dekker mer enn 1/3 av fasadelengden, regnes denne som selvstendig etasje. Gesimshøyden må ikke på noen side være høyere enn svarende til 2 etasjer. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for hvert enkelt felt. I grensen mellom hver rekke- og kjedehustomt skal ikke oppsettes gjerder, men begrensnig og innhegning kan skje ved beplantning. Inntil 5 meter ut fra hvert leilighetsskille kan oppsettes tette gjerder eller espalier.
- § 10. På felt D må husene ikke bygges i mer enn 1 etasje. Hvor terrenget tilsier det, kan underetasjen utbygges. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for grupper av hus som naturlig hører sammen og

må godkjennes av byplankontoret for hver enkelt gruppe. I eiendomsgrensene skal oppsettes 0,80 m høye gjerder. Disse skal utføres av ensartet konstruksjon og fargen kan varieres for større felt.

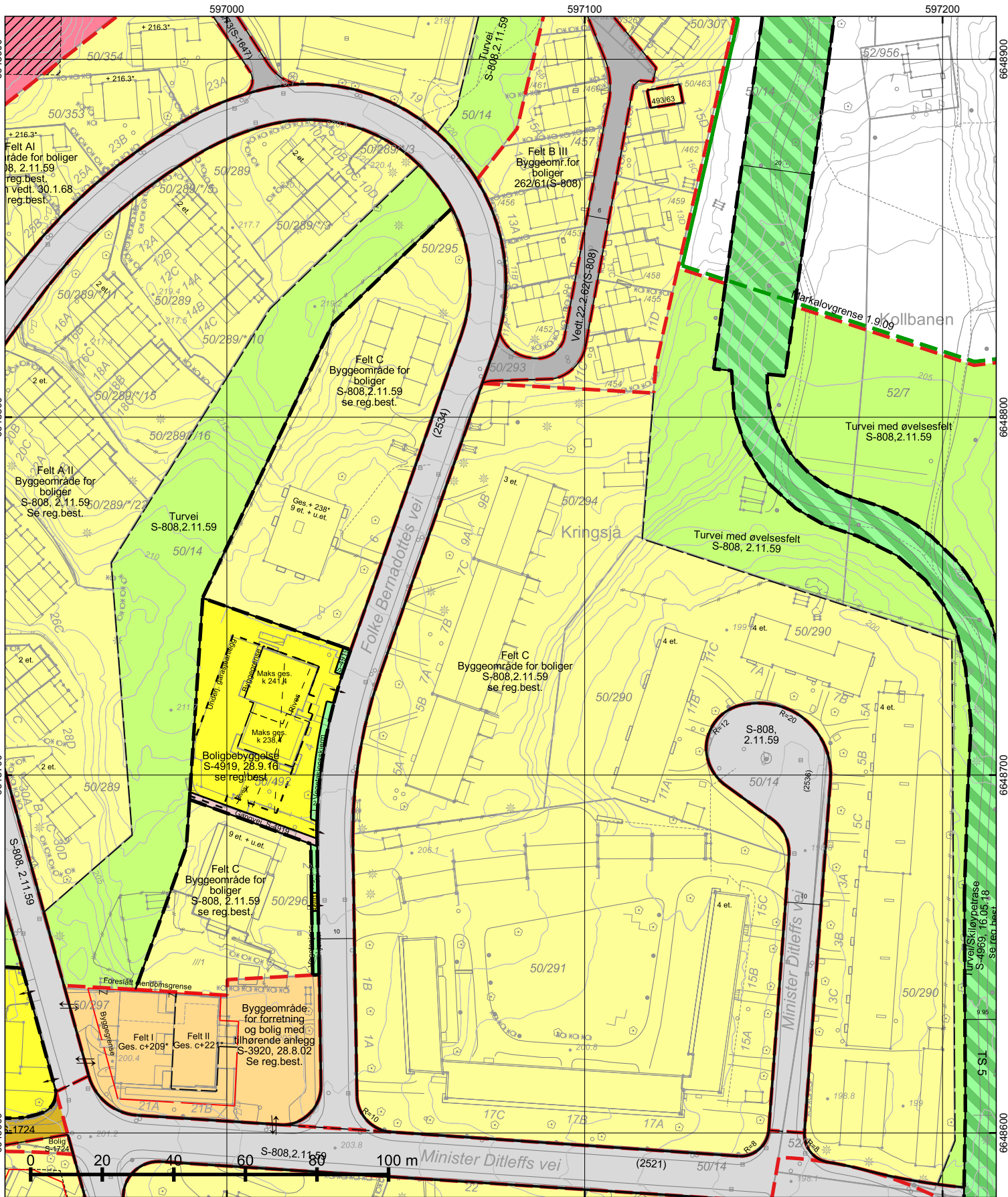
- § 11. På felt F må husene ikke bygges i mer enn 1 etasje, unntatt de hus hvor det er tillatt 2 etasjer med 1. etasjes tilbygg. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for grupper av hus som naturlig hører sammen og må godkjennes av byplankontoret for hver enkelt gruppe. Garasjer skal, når det bygges, bygges inn i husene slik som planen forutsetter. I enkelte tilfelle som vist i planen kan de bygges frittstående, men må da bindes sammen med huset. I eiendomsgrenser og mot vei oppsettes nettinggjerde 0,8 m høye. Mot nabo kan begrensningsen skje ved beplantning som ikke må være mer enn 0,80 m høy.
- § 12. På felt A, B og C, i den utstrekning de omfatter ren boligbebyggelse med blokker i 2 - 4 etasjer samt punkthus i 9 etasjer, er etasjeantallet angitt i planen for hver enkel blokk. Det kan ikke legges butikker i 1. etasje. Det tillates ikke oppsatt gjerder av noen art bortsett fra småbarnlekeplasser, hvor det kan oppsettes 0,60 m høye beskyttelsesgjerder.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 12.03.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2			
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17			
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.			
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.			
PlottID/Best.nr: 127974/ 86486799		Deres ref.:	
Adresse: FOLKE BERNADOTTES VEI 7A		Kommentar:	
Gnr/Bnr: 50/294			

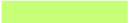
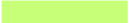
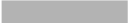
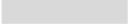


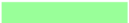
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

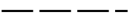
Oslo  Dato: 12.03.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 127974/ 86486799 Adresse: FOLKE BERNADOTTES VEI 7A Gnr/Bnr: 50/294 Deres ref.: Kommentar:	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
--	--	--

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	144 - Forr./bolig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

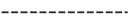
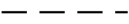
	1110 - Boligbebyggelse
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	3060 - Vegetasjonsskjerm
	3900 - Angitt grønnsstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- - - - - RpBestemmelseGrense

	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

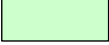
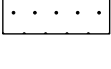
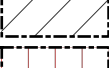
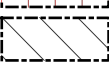
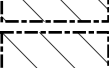
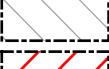
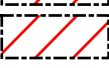
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Underjordisk anlegg
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Markagrense

Z Oppheving av eiendomsgrense

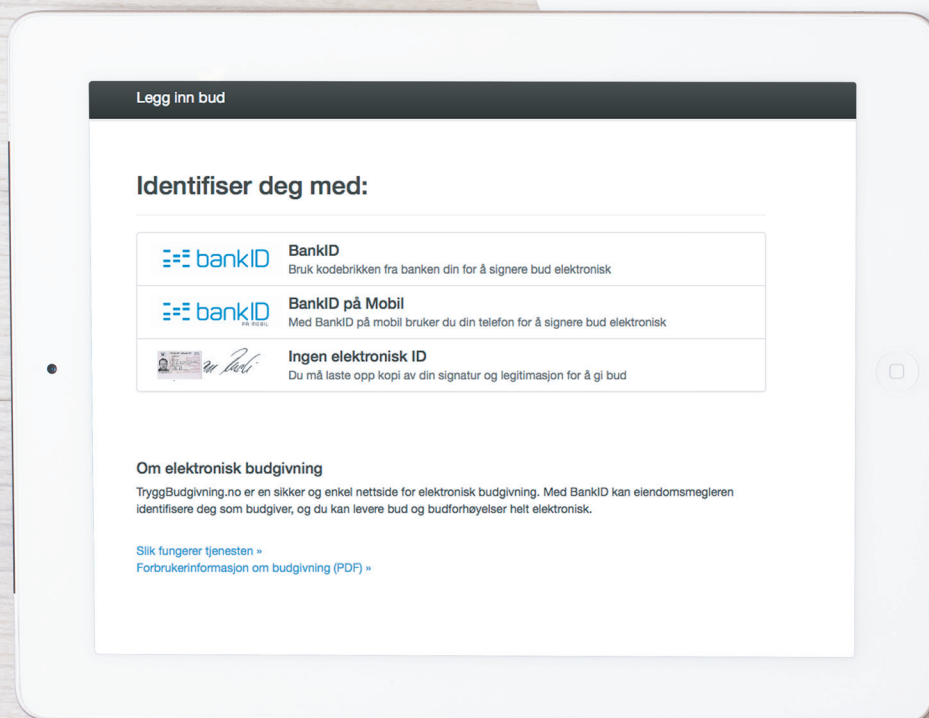
↑ Inn-/utkjøring

↔ Avkjørsel

Tegnforklaring - kommuneplan

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

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600004338/uoayrbnhnz>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer **7.150 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **8.950 kroner**

Rekkehus med eget gnr/bnr **13.650 kroner**

Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt **13.650 kroner**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Per Olav Hess

PARTNER | EIENDOMSMEGLER MNEF

92 28 24 49

poh@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no