

Æ

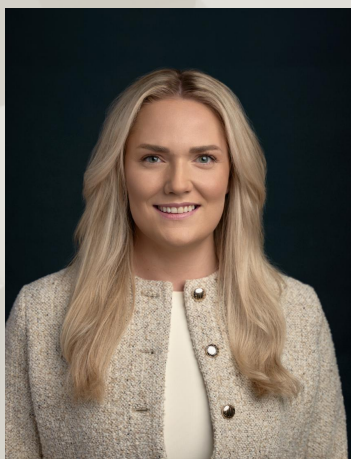
Sars' gate 76

0564 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	78
Kort om oss	163

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

Sars' gate 76, 0564 OSLO, Etasje: 3

MATRIKSEL

Andelsnr. 252 Orgnr. 948322536 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 39 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 36 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm

AREAL

Primærrom: 35 kvm, Bruksareal: 39 kvm, BRA-i: 36 kvm, BRA-e: 3 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1942

TOMT

Eiet tomt 9284 kvm

PRISANTYDNING

3 945 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Lars Petter Ausland Takstdato: 30.10.24 09:00

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 51 000,- pr.

Andel fellesformue: kr. 20 541,- pr.

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 945 000,- (Prisantydning)

kr 51 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 996 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

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

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

kr 1 000,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 997 000,- (Totalpris inkl omkostninger)

Øvrige omkostninger for kjøper

Som boligkjøper gjennom EIE Eiendomsmegling har kjøper anledning til å tegne "Boligkjøperpakken" som vi anbefaler våre kunder. Boligkjøperpakken er et valgfritt tillegg og koster kr. 9.950,-. Vi gjør oppmerksom på at gebyr for utlysning av forkjøpsrett er en del av kjøpers omkostninger og kommer i tillegg til totalprisen. Dette koster kr. 7.981,-.

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 486,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Totalt felleskostnader pr. d.d. kr 3.486,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 2.977,-

Fellesavtale Bredbånd 210,-

Fellesavtale TV 299,-

Felleskostnadene inkl.: Fyring (bergvarme), varmtvann, TV og internett, trappevask, vaktmestertjenester, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Styret informerer at det per 23.10.2024 ikke er vedtatt noen låneopptak, men at det er forventet en økning i fellesutgifter på omtrent 4% fra nyttår. Grunnen til at det ikke er nøyaktig, er at styret har noen små faste poster som ikke reguleres. Etter kjente fremtidige endringer, blir dermed summen av de totale felleskostnadene kr. 3.605,- (ifølge informasjon fra OBOS).

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Christopher Kolbjørnsen.

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til populære "Tertitten borettslag"!

Dette er en lys og moderne 2-roms leilighet med en sentral og attraktiv beliggenhet på Sofienberg. Leiligheten ligger høyt og fritt uten nevneverdig innsyn og har flott utsikt mot grønne parkområder. Her får du flere gode kvaliteter som nyoppussede og delikate overflater, generøs takhøyde, luftige rom og store vindusflater som slipper inn godt med naturlig dagslys.

Leiligheten har en gjennomgående pen standard og ble omfattende oppusset i 2024: Det ble blant annet lagt flott, enstavs gulv, montert nytt kjøkken og overflater sparklet og malt i friske fargetoner.

- Flott utsikt mot parkområder
- Betydelig oppusset i 2024
- Fyring, varmtvann, TV og internett inkl.
- Lave felleskostnader og fellesgjeld
- To boder
- Idyllisk bakgård
- Veldrevet borettslag

PARKERING

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 950 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 2 975 kroner for ett år
- El-bil : 2 000 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-ogparkering/parkering/beboerparkering/>

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et populært og meget sentralt område på Sofienberg/Grünerløkka. Du har tilgang til bredt kollektivtilbud rett utenfor døra - og gangavstand til det aller meste!

Du har flere dagligvareforretninger, kafeer, treningssentre og serveringssteder like i nærheten. Coop Extra, Coop Mega, Kiwi og Joker ligger i kort avstand. Det finnes også større grønnsaksforretninger med rikt utvalg, like i nærheten.

Grünerløkka har et yrende folkeliv og ikke minst et rikt utvalg av kaféer, trendy restauranter, utesteder og selvstendige nisjebutikker. På Carl Berner finner du nyåpnede Carls på nesten

3000 kvm med store og små opplevelser, under ett og samme tak. Fordelt over en kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom har den gamle fabrikkbygningen blitt fylt med liv og røre, og gir puls til en bydel av Oslo i enorm vekst. På Rathkes plass i rolige, grønne omgivelser finner du Apostrophe. En folkelig pizzarestaurant med som også fra onsdag til søndag serverer en syvretters gourmetmeny for de kresne. Det er også kort vei til Tøyen og Grønland. Blant restauranter i området som er verdt et besøk, finner du Villa Paradiso, Südøst, Delicatessen eller Mucho Mas på Grünerløkka. Schouskjelleren er også verdt et besøk- de brygger og serverer 60 unike øl. Mathallen med sine nystekte brød, spennende oster og ferske råvarer er kun en kort spasertur unna. I Markveien finner du den kritikerroste vinbaren Territoriet, med intim stemning, vinylplater og kunnskapsrik betjening.

På Tøyen Torg er åpnet flere steder som for eksempel det populære utestedet Postkontoret, en bydelskro med bar, pizza, scene, shuffleboard, dart og brettspill. Snur du nesa mot sør, er det også gangavstand til Bjørvika hvor det er kommet et spennende servicetilbud. Sørenga Sjøbad er blitt svært populært, med et flott badeanlegg samt mange hyggelige restauranter og uteserveringer. Hit sykler du til på cirka 10 minutter.

Det er flere grøntarealer og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, herunder Sofienbergparken med store grøntarealer og grill. Botanisk hage og Tøyenparken er virkelig en perle midt i byen. Her er det folkeliv på sommeren med rom for avslapning, grilling og kos. I august er også Tøyenparken base for Øyafestivalen, med kjente norske og internasjonale artister på plakaten. I nærheten finner du også vakre Birkelunden, Olaf Ryes plass og Grünerhagen. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter lang Akerselva som ligger i gangavstand fra boligen. Her kan du følge elva oppover til Maridalen og marka, som byr på fine sykkel- og løpeturer.

For den treningsglade er det flere alternativer i nrområdet. SATS Schous plass er ca. 10 minutters gange fra leiligheten. EVO treningssenter, Fresh fitness, Barry's Bootcamp og andre alternativer er en kort spasertur unna.

BEBYGGELSE

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

TOMT

Eiet tomt, 9284 kvm.

ADKOMST

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

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Carl Berner og Sofienberg har et bredt tilbud av offentlig kommunikasjon. Her finner du både T-bane, trikk, buss og

flybuss i umiddelbar nærhet.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten inneholder stue, kjøkken, soverom, bad og entré. Under informeres det om kjente oppgraderinger og renoveringer som er gjennomført i leiligheten i 2024:

- Nytt kjøkken montert i stuen fra IKEA montert med integrerte hvitevarer
- Lagt nye enstavs gulv i hele leiligheten
- Montert nye gulvlister
- Helseparklet og malt overflater
- Arbeider utført på elektrisk anlegg og røropplegget (av fagfolk med dokumentasjon)
- Badet fikk ny innredning (dusjkabinett og servant). Overflater malt. Det ble for øvrig totalrenovert i regi av borettslaget i 2000/2001.

BYGGEMÅTE

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

BODER

Leiligheten disponerer to boder for god lagringsplass:

Kjellerbod på ca. 3 kvm.

Loftsbod på ca. 7 kvm (med skråtak, oppmålt til ca. 7 kvm gulvflate - ikke måleverdig areal).

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. For den utfyllende tekniske standard, henvises det til vedlagte tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

Våtrom - Med adkomst fra entré:

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.

Redusert luftutskiftning.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets

lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Annet: Downlights fungerte/lyste ikke på befaringstidspunktet.

Bør utbedres.

Kjøkken - Med adkomst fra entré:

Ventilasjon: Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM):

Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende.

Det er ikke registrert ventiler i vinduer eller yttervegger.

Konsekvens kan være redusert luftutskiftning.

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): TG 2 gjelder kobberrør i inspeksjonsluke. Vannrør av kobber er vurdert til å ha en

alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Elektrisk anlegg:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer:

Vinduer: Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ekspedisjons dokument på våningshus, datert 24.05.1948. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er attestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Opprinnelig planløsning er ombygget i regi av dagens eier ved å flytte kjøkkenet ut i stuen. Leiligheten har dermed eget soverom og åpen stue- og kjøkkenløsning.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Oppvarming via radiatorer og varmtvann er inkludert i månedlige fellesutgifter. Borettslaget gikk over til fyring med bergvarme i 2018-2019.

Strømforbruk

Selger har ikke bodd i leiligheten, og har dermed ikke oversikt på årlig strømforbruk. Tilsvarende leiligheter i borettslaget har et omtrentlig årlig strømforbruk på 1.700 - 1.900 kWh. Vi gjør oppmerksom på at strømforbruk vil variere fra person til person.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter F.

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det betales ikke eiendomsskatt for leiligheten pr. oktober 2024. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 486,- pr.mnd.
Fyring (bergvarme), varmtvann, TV og internett, trappevask, vaktmestertjenester, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Strøm, innboforsikring og felleskostnader. Obligatorisk innmelding i OBOS kr. 500,- (for de som ikke er medlemmer fra før).

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har følgende felleslån:

Lånenr.: HUS601-11441549

Type: Annuitet

Restsaldo: 6.143.284,-

Restløpetid: 2 år 8 md.

Term pr.år: 2

Type rente: Flytende

Rente pr. 21.10.24: 4,71%

Lånenr.: OBOS02-98208172638

Type: Annuitet

Restsaldo: 12.701.454,-

Restløpetid: 9 år 3 md.

Term pr.år: 12

Type rente: Flytende

Rente pr. 21.10.24: 5,85%

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Driftsinntekter for 2023 er på kr. 15.546.982,- og driftskostnader på kr. -18.464.454,-. Dette gir da et årsresultat på kr. -3.833.831,-.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisennummer: 6659679

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 868 804,- Som sekundærbolig Kr. 3 301 453,-

BORETTLAG

Borettslag: Engelsborg Borettslag, Orgnr: 948322536

Borettslaget består av 305 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Det fremstår ryddig med et veldrevet styre, utfyllende vedlikeholdshistorikk og god økonomi. Første innflytting skjedde i 1941. Tomten ble kjøpt i 1941.

Dette er et åpent og inkluderende borettslag med hyggelige naboer og fint bomiljø. Engelsborg er velkjent og velholdt med et godt rykte. Borettslaget har egen vaktmester som hjelper beboerne med stort og smått. Bakgården er frodig og pent opparbeidet til stor glede for alle. De har en frivillig Facebook-gruppe der beboerne selger, gir bort og låner av hverandre. Delingskultur står sterkt. Beboere kan bruke gassgriller som tilhører borettslaget i indre gård. Borettslaget har installert elektronisk lås på inngangsdørene.

TV OG INTERNETT

Borettslaget har avtale med Telenor for levering av TV-tjenester. HomeNet er leverandør av bredbånd. Både TV og internett er inkludert i månedlige felleskostnader.

SYKKELPARKERING

Det er flere sykkelboder i borettslaget, og utendørs sykkelparkering. Det er en romslig sykkelbod med tilgang via oppgangen i Sars gate 70, samt via nabodøren fra utsiden.

FELLESVASKERI

Det er fellesvaskerier i Trondheimsveien 87 og Trondheimsveien 103 med store vaskemaskiner og tørketromler. Man kan booke tid gjennom vasketid.no. Betaling gjøres via tjenesten. Priser: Vaskemaskin kr. 8,- og tørketrommel kr. 12,-.

VELFERDSROM

Borettslaget har et eget velferdsrom med inngang fra indregård mellom nr. 91 og nr. 93 i Trondheimsveien. Rommet er til utleie for beboere i Engelsborg borettslag, men det kan ikke fremleies. Selve velferdsrommet er delt i en liten avdeling der man kommer inn, så et stort forsamlingsrom og til sist et kjøkken med kjøleskap, fryser, komfyr og en god del kjøkkenutstyr.

TRIMROM

I kjeller til Sars' gate 74 har borettslaget sitt eget trimrom. Pris per år er kr. 750,- for én person og kr. 850,- for flere i samme husstand.

HOBBYROM

Borettslaget har et hobbyrom i kjelleren, Sars' gate 66. Det er veldig enkelt utstyrt, men har en arbeidsbenk, stikkontakter og vask.

KONTAKTINFORMASJON

Styret kan kontaktes på e-post engelsborg@engelsborg. 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:

<https://vibbo.no/engelsborg/om>

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2021-2022: Uterom. Bygging av soltak i indre gård.

2020-2021: Trimrom. Oppussing av trimrom og nytt utstyr.

2020-2021: Uterom. Oppgradering av uterom mot Sars gate.

2018-2019: Etablering av bergvarme. Brønnpark, nye varmtvannsberedere, SD-anlegg til styring, 8 varmpumper, konvertering av beredingskjele til å bruke biologisk brensel.

2017-2018: Nytt velferdsrom.

2016-2017: Oppussing av oppganger.

2013-2014: Utskifting av fiber/brannvarsling.

Brannvarslingsanlegg etter dagens standard er ingen opsjon for et borettslag. Spørsmålet er hvilken type anlegg og konfigurasjon man satses på. Styret har vurdert ulike alternativer, og har endt på en løsning som grovt sett består av:

- Detektorer og sirener i fellesområder (loft, oppgang og kjellere).
- Sirener i leilighetene tilknyttet anlegget i fellesområdene.
- 11 sentraler med felles tilknytningspunkt i teknisk rom ved vaktmesterkontor.

Fibernett. Fiberbasert bredbånd er å betrakte som grunnleggende infrastruktur i dag. Primært mål er at alle beboere skal ha tilgang til billigere og vesentlig raskere nett enn det de har i dag.

2013-2014: Bytteav alle radiatorer (880stk). Våre radiatorer lever på overtid, og vi må regne med at det ganske snart vil oppstå store og alvorlige vannlekkasjer. I tillegg til den åpenbare ulempen med vannlekkasjer for den enkelte, har det også potensielt stor effekt på borettslagets forsikringskostnad. Vi kan her bruke problemene vi har hatt med varmekabler på baderommene som eksempel.

2012-2013: Oppgradering uterom, beplantning, veier.

Oppgradering uterom, beplantning, veier m.m (850 500,-). Nytt låsesystem for fellesarealer/oppganger (350 000,-).

2011 - 2012: Maling av alle vinduer og balkongdører.

2011 - 2012: Nye brannslukkere og varslere alle leil.

2011 - 2012: Nye utemøbler, benker/bord.

2011 - 2012: Oppstart, montering sykkelstativ kjeller.

2010: Drenering og oppgradering av trimrom. Drenering i Sars' Gate og utenfor trimrom.

2010-2011: Kantstein mot Solhauggate. Nye tørketromler til vaskeri. Tillegg/utvidelse av snøfangere. Kantstein/beplantning øverst i indregård.

2009: Lys loft/kjeller, calling, mm. Ny belysning og tidsstyring av dette på loft og kjeller Nytt callinganlegg. Utbedring av grunn under veien i øvregård.

2005 - 2006: Oppganger, postkasser, trimrom mm.

Rehabilitering av alle oppganger, inkludert nye postkasser.

Oppgradering av trimrom. Etablering av søppelhus ute, og stengning av søppelsjakter i oppganger. Oppgradering av to vaskerier, inkl. ny maskinpark og betalings-system.

2005 - 2007: Containerplass, uteareal/sitteplasser.

Opparbeidelse av fast oppstillingsplass for containere. Utvidet og oppgradert uteareal/sitteplasser. Ferdigstilt arbeidene som ble innledet i 2005.

2004: Kjellerstrek og ekspansjonstanker. Utskifting av kjellerstrek og bytte av ekspansjonstanker i varmeanlegg.

2003: Ferdigstillelse av rehabilitering påbegynt i 2002.

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

2001: Ferdigstillelse av våtromsrehabiliteringen.

2000: Rehab våtrom, gjerde/port gårds plass, mm. Rehabilitering av våtrom, gjerde til gårds plass, nye porter og søppelheis.

1999 - 2000: Installering av nytt kabelanlegg.

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

1996-1997: Utskifting av leilighetsdører.

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

1994: Trimrom oppusset / tørking av grunnmur. Trimrom oppusset og foretatt tørking av grunnmur (elektroosmose).

1993: Nye vinduer i gang.

1992: Renovering av balkonger.

1992-1996: Skilting og oppussing av vaskerier.

1991: Utskifting av varmtvannsberedere.

1989: Installasjon av elektrokjeler.

STYRETS ARBEID

Informasjonen under er hentet fra sist generalforsamling i både 2023 og 2024, samt dialog med styret i april og oktober 2024:

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

Styret har innhentet en tilstandsrapport om vann- og avløpsrør, som er tilgjengelig på Vibbo. Økonomien i borettslaget er god, og det har ikke vært nødvendig med husleieøkning på lang tid.

Det har vært en pågående tvist mellom Engelsborg borettslag, Tøyenhus borettslag, Sameiet Professorløkka og Boligenergi AS. De andre boligselskapene fremmet erstatningskrav mot Engelsborg borettslag med påstand om at setningsskader hos dem skyldes boringen etter bergvarme på Engelsborg borettslags grunn. Det er enighet om at det er faktisk årsakssammenheng mellom brønnboringen og setningsskadene. Samtlige sakkyndige involvert i saken har bekreftet dette.

Engelsborg borettslag har fremmet regreskrav mot firmaet Boligenergi som utførte arbeidene i 2018-2019, og erstatningskrav for setningsskader på borettslagets eget bygg. Engelsborg borettslag har vært villige til å forlike saken, men forhandlingene stoppet opp. Rettssaken ble derfor gjennomført i perioden 15.-31. mars 2023 og dommen ble avgjort i slutten av mai 2023. Boligenergi ble dømt til å betale erstatning for setningsskader hos Engelsborg borettslag etter bergvarmeprosjektet. Styreleder informerer om følgende pr. e-

post den 27.03.2024: Det har kommet dom i tingretten, som nevnt over. Borettslaget ble funnet erstatningsansvarlig for setningsskader hos naboene. De vant frem med regress overfor entreprenøren, samt deres egne søksmål mot dem. Boligenergi har imidlertid anket, som kan bety ny rettssak i slutten av 2024. Saken har frem til nå handlet om ansvarsforhold, ikke utmåling av erstatning. Det er utsikt til avklaring om ansvarsforholdene i løpet av 2024. Styret informerer at de prøver å unngå låneopptak og husleieøkning ved å spare opp reserver før de fortsetter arbeidet. Berørte boder kan bli erstattet av nye i forbindelse med dette, men det er ikke formelt vedtatt at det skal gjøres alle steder.

KOMMENDE PLANER I BORETTSLAGET

Styret informerer i e-post den 23.10.2024 at det ikke er vedtatt planlagte arbeider som med sikkerhet vil medføre låneopptak eller økning av husleien. Borettslaget har likevel reparasjoner foran seg, samt mulige forebyggende tiltak for å stanse setningsskadene, så det kan ikke utelukkes at det kan komme økninger i tiden fremover.

FORRETNINGSFØRER

OBOS.

STYREGODKJENNING

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

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

FORKJØPSRETT

Når en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget (OBOS-medlemmer) forkjøpsrett.

Det er utlyst forhåndsvarsel av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Meldefristen for OBOS-medlemmer er den 28.10.2024. De som har meldt interesse til OBOS innen fristen, vil da få anledning til å benytte forkjøpsretten etter endt

budrunde. Etter fristen er det dessverre ikke lenger anledning til å melde forkjøpsrett. Ved spørsmål om forkjøpsretten og bruk av denne, kan du henvende deg til OBOS avdeling Forkjøp på tlf: 02333.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Det er ikke forbud mot dyrehold i borettslaget. For å unngå unødige konflikter, følger borettslaget et føre var prinsipp som innebærer at en andelseier som ønsker å anskaffe husdyr, plikter å skriftlig varsle sine nærmeste naboer (i samme oppgang) i forkant av anskaffelsen. Nye andelseiere som allerede har husdyr, skal så raskt som mulig gi sine naboer samme varsel. Det er ikke tillatt å bruke fellesområdene som lufttegård. Hunder skal være i bånd på borettslagets eiendom utenfor din egen leilighet.

DIVERSE

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

Følgende medfølger:

- Alle hvitevarer på kjøkkenet
- All takbelysning

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 / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

REGULERING

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255, S-4336, S-3491 og V020255. (Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>).

Byggesak- 202310697: Trondheimsveien 61 - Oppføring av nærings- og boligbygg

Tiltaket omfatter oppføring av kombinert nærings- og boligbygg på 6 etasjer, samt kjelleretasje for teknisk rom, bodere og elbildeleordning. Over en høy næringsetasje i første etasje er det plassert to lameller med til sammen 44 boliger som ligger parallelt med Trondheimsveien og Sars' gate. Mellom lamellene er det et felles gårdsrom på lokk som er stille side for boligene. Det er planlagt felles takterrasser. Byggesaken har fått avslag fra Plan- og bygg, men det er klaget på vedtak. For nærmere informasjon i byggesak, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202310697>

Byggesak- 202104688: Trondheimsveien 84 - 86 -

Fasadeendring, bruksendring fra kontor til bolig, oppføring av balkonger og heis

Søknaden omfatter bruksendring fra kontor til bolig i 2. til 6. etasje, etablering av bodere og parkering i kjeller, samt fasadeendringer og opparbeidelse av uteoppholdsarealer. Det er gitt igangsettelsestillatelse på tiltaket. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202104688>

Sykkeltilrettelegging i Sars' gate

Bymiljøetaten skal utarbeide forprosjekt for sykkeløsning i Sars' gate, mellom Carl Berner og Tøyen, samt for strekket Jens Bjelkes gate fram til Vahls gate. Hensikten er forbedret fremkommelighet for fotgjengere, syklistere og kollektivreisende, samt at Sars' gates grønne profil styrkes. Arbeidet med forprosjektet startet i mars 2023 og skal pågå fram til juni 2025. Som del av forprosjektet skal Bymiljøetaten innhente informasjon om behovene til beboerne i nrområdet og brukere av gata. Bymiljøetaten vil gjerne komme i kontakt med de som har kunnskap om bruken av gata eller behov som bør tas hensyn til i arbeidet med forprosjektet. Mer informasjon finnes på Oslo kommunes nettsider: [https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/sykkeltilrettelegging-i-sars-gate/\[gref](https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/sykkeltilrettelegging-i-sars-gate/[gref)

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Mulighet for rask overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 945 000,- (Prisantydning)

kr 51 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 996 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

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

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

kr 1 000,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 997 000,- (Totalpris inkl omkostninger)

Øvrige omkostninger for kjøper

Som boligkøper gjennom EIE Eiendomsmedling har kjøper anledning til å tegne "Boligkjøperpakken" som vi anbefaler våre kunder. Boligkjøperpakken er et valgfritt tillegg og koster kr. 9.950,-. Vi gjør oppmerksom på at gebyr for utlysning av forkjøpsrett er en del av kjøpers omkostninger og kommer i tillegg til totalprisen. Dette koster kr. 7.981,-.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema 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:

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 996 000,-) (Kr.51 285)

Visning/deltagelse på overtagelse per stk (Kr.3 300)

Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)

Tilrettelegging (Kr.15 900)

Foto (Kr.5 500)

Grunnpakke borettslag (Kr.4 500)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)

Markedspakke (Kr.22 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Totalt kr. (Kr.119 170)

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

OPPDRAGSNUMMER

15-24-0270

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 bygningsssakkyndiges 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

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 deknings salg 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/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS

EIE Ullevål & Sagene

Org. nr: 989734598

Maridalsveien 154 A

0461 Oslo

Tlf: 22 02 11 60

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Ane Line Plassen Nordbak

SAKSBEHANDLERE

Ane Line Plassen Nordbak

EIE Ullevål & Sagene

Eiendomsmegler | Partner

Mob: 99 23 16 30 / E-post: aln@eie.no

Æ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?



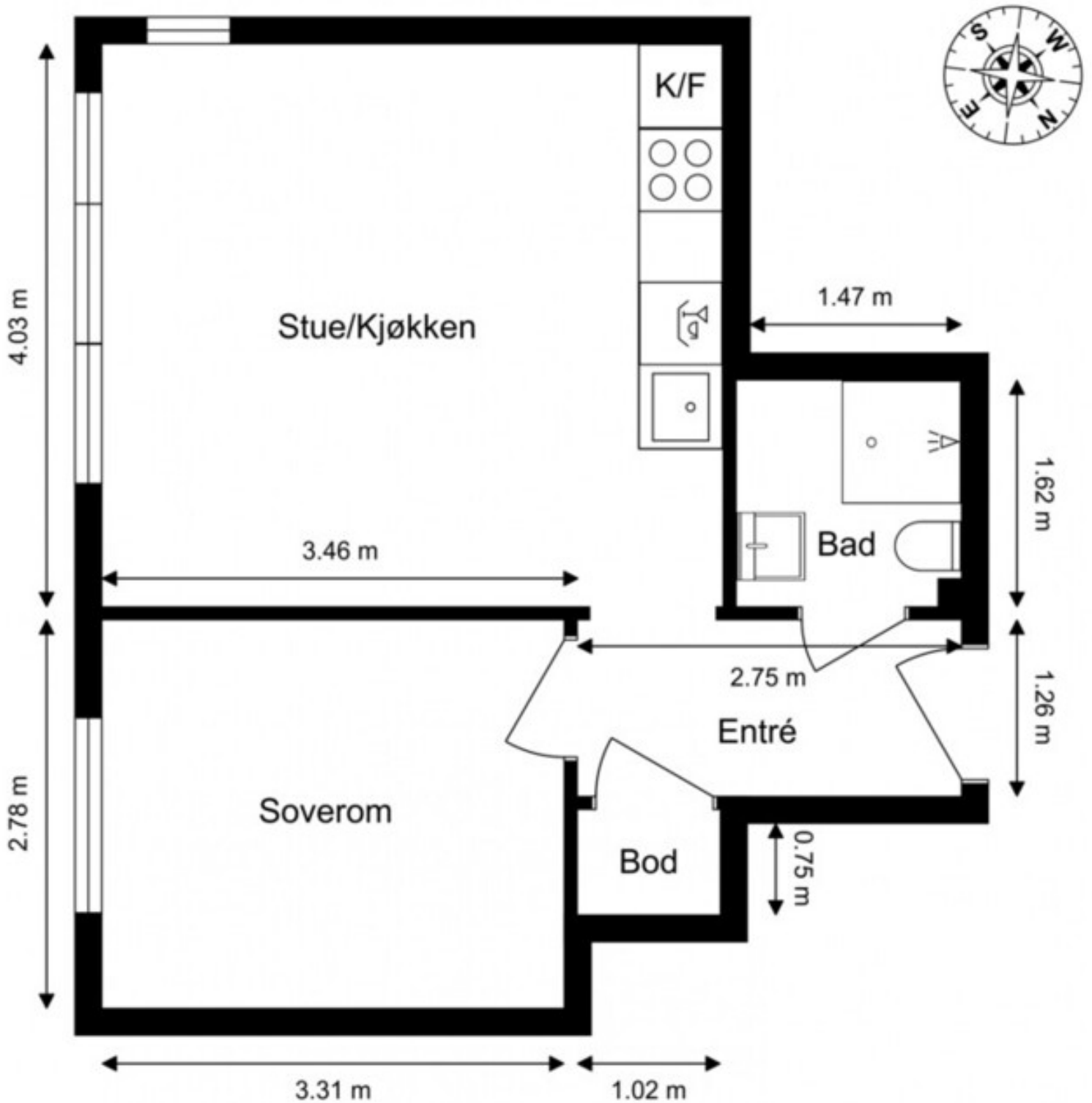




Sars gate 76, 0564 OSLO

Leilighet. - 3 etasje.

4.45 m



Ordernr. 15063889

 **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





































↑ Ring 2 Majorstuen

FISHER
2013









joker

RIKS
TOTO
Spill her

GRILLET
KØTT
SPILL
HER!









PARKTEATRET

theka

B
A







Grünerhaven er
en av Oslos eldste
uterestauranter.

GRUNN



ERHAVEN

sitlalka

WAG
Grünerhaven



VOL V

A R K

J O U R

SPACES

OBJECTS



INFORMASJON & DOKUMENTER





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Lars Holt Pettersen

Dato: 03.04.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86487806
14617/WM264_3000119_3002823

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 127

Vi viser til bestilling av 20240402 for SARS; GATE 70.

GNR. 229 BNR. 127

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.11.1939.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

9284 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

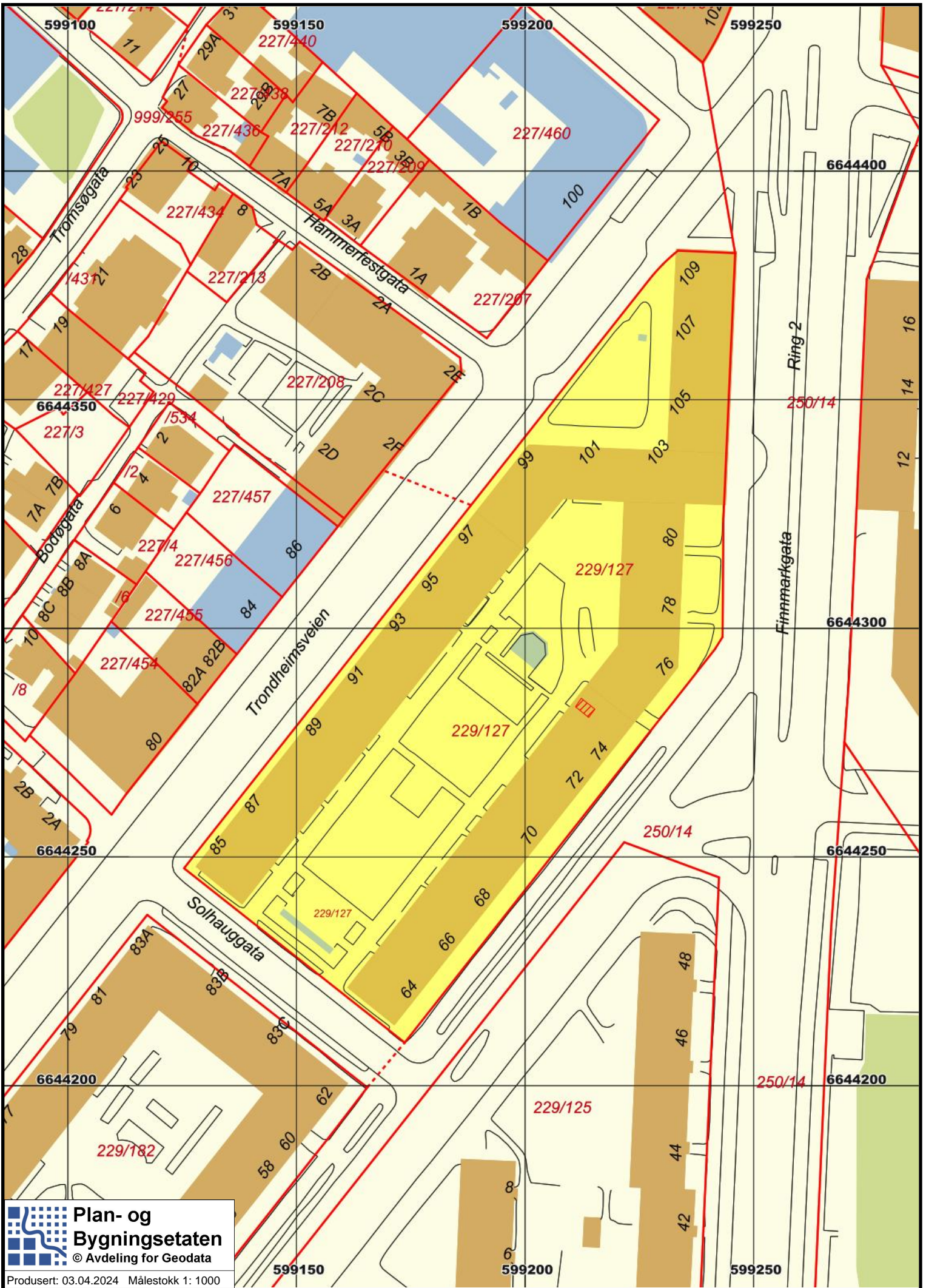


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 15

Engelsborg Borettslag

Velkommen til årsmøte i Engelsborg Borettslag

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/15>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Engelsborg Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Odd Magnus Nilsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mats Byrkjeland og Trine Thanh Ha er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 420 000.

Sak 6

Innkomne forslag: Innhente tilbud oppussing bad

Forslag fremmet av:

Marcus Meek

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Odd Magnus Nilsen
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julie Ervik
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Valg av 2 medlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

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

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Odd Magnus Nilsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Julie Marie Ervik
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Odd Magnus Nilsen Trondheimsveien 103

Varadelegert

Julie Marie Ervik Trondheimsveien 97

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Engelsborg Borettslag

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

Gårds- og bruksnummer:

229 127

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

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

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

Engelsborg Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

Partene i saken er Engelsborg borettslag, Tøyehus borettslag, Sameiet Professorløkka, Boligenergi AS og Rototec AS. Forsikringsselskaper til samtlige saksøkte parter er også involvert i tvisten. Hovedentreprenør Boligenergi er eid av AF Gruppen og OBOS med 50 % hver. Vår juridiske bistand kommer fra Advokatfirmaet Varder AS. Borettslaget hadde sine tradisjonelle sosiale samlinger 17. mai og første søndag i advent. Ved begge anledninger hadde vi besøk av Sofienberg musikkorps.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Engelsborg Borettslag har ett lån i Husbanken og ett lån i OBOS Banken..

Lånet i Husbanken er et annuitetslån med halvårlige forfall og en flytende rente på 4,49%. I OBOS Banken er det et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 5,85%

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 323 204. Dette er en økning fra 2023 på kroner 16 269.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Engelsborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 154 220	1 814 266	2 154 220	-1 500 422
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 833 831	3 561 668	3 097 800	4 038 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	102 499	102 500	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-251 461	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	26 839 683	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-26 753 019	-3 071 110	-3 050 000	-3 238 000
Innsk. øremerk. bankkto		-9 974	-1 643	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 654 642	339 954	47 800	800 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	-1 500 422	2 154 221	2 202 020	-699 622
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		795 909	3 756 904		
Kortsiktig gjeld		-2 296 331	-1 602 683		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	-1 500 422	2 154 221		

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	22	51 736 642	52 936 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.05.2024

Styret i Engelsborg Borettslag

Odd Magnus Nilsen /s/

Vidar Bredeesen /s/

Julie Marie Ervik /s/

Christina Hassel /s/

Madeleine Winger /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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	12 130 968
Forretningslokale	1 220 194
Fellesavtale TV	1 024 488
Fellesavtale bredbånd	771 120
Leietillegg påbygg	199 704
Eiendomsskatt	56 152
Leie	4 068
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 406 694

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Fellesavtale TV	-3 348
Fellesavtale bredbånd	-2 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 400 826

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	74 449
Ekstra renhold	2 257
Nettinnbetalinger	200
Utleie	69 250
SUM ANDRE INNTEKTER	146 156

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-471 224
Overtid	-198 080
Påløpte feriepenge	-95 711
Fri bolig	-106 716
Naturalytelser speilkonto	106 716
Arbeidsgiveravgift	-187 979
Pensjonskostnader innskudd	-12 159
Yrkesskadeforsikring	-2 935
Arbeidsklær	-21 204
SUM PERSONALKOSTNADER	-989 292

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

Engelsborg borettslag blir i dom i Oslo tingrett i 2023 holdt ansvarlig for setningsskader hos Sameiet Professorløkka og Tøyenhus borettslag som følge av

prosjekt hvor det ble boret etter bergvarme.

Entreprenøren Boligenergi AS ble holdt ansvarlig i regresskrav fra Engelsborg brl.

Boligenergi ble i dommen også holdt ansvarlig for setningsskader hos Engelsborg brl.

Dommen har blitt anket.

Saken er derfor ikke avklart. Entreprenøren Rototec AS er også involvert.

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1941.

Gnr.229/bnr.127

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 543.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

Automatpenger, vaskeri	5 023
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 023

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,60 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2020	-13 530 075	
Nedbetalt tidligere	2 218 984	
Nedbetalt i år	11 311 091	

0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-35 670 000	
Nedbetalt tidligere	25 545 717	
Nedbetalt i år	2 154 810	

-7 969 473

OBOS-banken(lån 1)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,28 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2023	-13 039 041	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 039 041	

0

OBOS-banken(lån 2)

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-13 800 642	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	248 077	

-13 552 565

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-21 522 038****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 272 000
Korrigert innskudd	6 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 266 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-37 122
Skyldig arbeidsgiveravgift	-39 193
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-76 315

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	10 382 667
Tomt	364 523
TOTALT	10 747 191

NOTE: 23**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Trimrom	Oppussing av trimrom og nytt utstyr
2020 - 2021	Uterom	Oppgradering av uterom mot Sars gate.
2018 - 2019	Etablering av bergvarme	Brønnpark, nye varmtvannsberedere, SD-anlegg til styring, 8 varmepumper, konvertering av beredskapskjele til å bruke biologisk brensel.
2017 - 2018	Nytt velferdsrom	
2016 - 2017	Oppussing av oppganger	
2013 - 2014	Utskiftning av fiber/brannvarslings	<p>1a) Brannvarsling Brannvarslingsanlegg etter dagens standard er ingen opsjon for et borettslag. Spørsmålet er hvilken type anlegg og konfigurasjon man satser på. Styret har vurdert ulike alternativer, og har endt på en løsning som grovt sett består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Detektorer og sirener i fellesområder (loft, oppgang og kjellere) - Sirener i leilighetene tilknyttet anlegget i fellesområdene - 11 sentraler med felles tilknytningspunkt i teknisk rom ved vaktmesterkontor <p>1b) Fibernet Fiberbasert bredbånd er å betrakte som grunnleggende infrastruktur i dag. Primært mål er at alle beboere skal ha tilgang til billigere og vesentlig raskere nett enn det de har i dag</p>
2013 - 2014	Bytteav alle radiatorer (880stk)	Våre radiatorer lever på overtid, og vi må regne med at det ganske snart vil oppstå store og alvorlige vannlekkasjer. I tillegg til den åpenbare ulempen med vannlekkasjer for den enkelte, har det også potensielt stor effekt på borettslagets forsikringskostnad. Vi kan her bruke problemene vi har hatt med varmekabler på baderommene som eksempel
2012 - 2013	Oppgradering uterom, beplantning, veier	Oppgradering uterom, beplantning, veier m.m (850 500,-) Nytt låsesystem for fellesarealer/oppganger (350 000,-)
2011 - 2012	Maling av alle vinduer og balkongdører	
2011 - 2012	Nye brannslukkere og varslere alle leil.	
2011 - 2012	Nye utemøbler, benker/bord	

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

Selskapsnummer: 15 Selskapsnavn: Engelsborg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Odd Magnus Nilsen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mats Byrkjeland og Trine Thanh Ha er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 420 000.

For

Mot

Sak 6 Innkomne forslag: Innhente tilbud oppussing bad

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

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Odd Magnus Nilsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Julie Ervik

Varamedlem (kun 4 skal velges)

Bengt R. Lund

Daniel G. Bond

Ingrid B. Jakobsen

Tina Engen

Medlem valgkomite (kun 2 skal velges)

Alf Mikalsen

Henning Johansson

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Odd Magnus Nilsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Julie Marie Ervik



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Engelsborg Borettslag

Organisasjonsnummer: 948322536

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 147.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Odd Magnus Nilsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 44

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Mats Byrkjeland og Trine Thanh Ha er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 97

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 49

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 92

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 54

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 420 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 84

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 55

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Inkomne forslag: Innhente tilbud oppussing bad

Fremmet av: Marcus Meek

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

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

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

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 78

Antall blanke stemmer: 35

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Odd Magnus Nilsen (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Odd Magnus Nilsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Julie Ervik (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Julie Ervik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Daniel G. Bond (83 stemmer)

Tina Engen (85 stemmer)

Ingrid B. Jakobsen (80 stemmer)

Bengt R. Lund (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Daniel G. Bond

Tina Engen

Ingrid B. Jakobsen

Bengt R. Lund

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Henning Johansson (88 stemmer)

Alf Mikalsen (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Henning Johansson

Alf Mikalsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Odd Magnus Nilsen (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Odd Magnus Nilsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Julie Marie Ervik (89 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Julie Marie Ervik



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Sars' gate 76
0564 OSLO
Gnr./Bnr.: 229/127
Andelsnr. : 252
Oslo kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 39 m²

Totalt bruksareal (BRA): 39 m²

Befaring

Befaringsdato: 30.10.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Lars Petter Ausland

Mobil: 95425727

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 trafikkløysets 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	30.10.2024
Referansenummer	15063889
Meglerforetakets oppdragsnummer	15-24-0270
Hjemmelshaver/selger	Christopher Kolbjørnsen
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Christopher Kolbjørnsen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	8°C
Rapportdato	31.10.2024 07:47

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Sars' gate 76
Postnummer/sted	0564 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	229/127
Andelsnr.	252
Borettslag / Sameie	Engelsborg Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 9283 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1948.		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Engelsborg Borettslag, beliggende på bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Borettslaget består av 305 andelsleiligheter og 1 tjenesteleilighet. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte og steinlagte internveier, gressplen, trær, prydbusker, diverse beplantning, sykkelparkering og sittegrupper. Leiligheten har tilgang til felles sykkelbod og vaskerom i borettslaget.

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller. Støpt plate på mark. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 40dB, kikkehull og sikkerhetslås. Vinduer med tre-lags glass fra 1984. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 3 etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, bod, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 3 m², samt en loftsbod med skråtak, oppmålt til ca 7 m² gulvflate.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



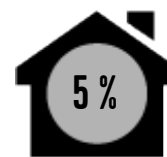
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra entré.		Ventilasjon	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Annet	8	
Kjøkken - Med adkomst fra entré.		Ventilasjon	8	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	

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 befarings tidspunktet.

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)
3 etasje.	36			36	
	Entré, bad, bod, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				
Kjeller		3		3	
		Bod.			
SUM	36	3		39	
Total bruksareal: 39 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 35m² P-ROM og 1 m² S-ROM (BRA-i).

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 3 m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftsbod som har et totalt gulvareal (GUA) på ca 7 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er ikke areal i loftsbod måleverdig.

Rapport

Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom rehabilitert av borettslaget i 2000/2001. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket himling i lysmalt slett flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med lys glatt front. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Vannrør av typen forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Inspeksjonsluke for hovedstoppekran montert i himling. Avtrekksventil i himling med naturlig avtrekk tilknyttet felles avtrekkskanal.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 20 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	--

 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
---	-------------	--

	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
--	---	--

	Annet	Downlights fungerte/lyste ikke på befaringstidspunktet. Bør utbedres.
--	-------	---


 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det ble med fuktindikasjonsinstrument utført overflatemåling stedvis på veggflater i baderom, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.
---	-----------------------------------	--

Kjøkken - Med adkomst fra entré.

Kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte lyse fronter. Benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapbelysning og stikkontakter. Integreerte hvitevarer. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator med kullfilter. Komfyrvakt. Vannrør av typen forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper montert under oppvaskkum.


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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innredning

 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. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
---	-------------	--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte slette veggflater. Himlinger i lysmalt mur/betong med lampepunkter. Slette innerdører.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

 Innerdører | Innerdører har slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

 **TG 2** Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i vinduer eller yttervegger. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning.

Etasjeskiller - 3 etasje.


Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til ca 12 mm.

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

Vannrør av typen kobberør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Inspeksjonsluke for hovedstoppekran montert i himling i bad. Lekkasjestopper montert under oppvaskkum. Ventilator med kullfilter samt komfyrvakt montert i kjøkken. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme

 **TG 2** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | TG 2 gjelder kobberør i inspeksjonsluke. Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i leiligheten. Takhøyder i entré og soverom målt til 2,67 meter. Bad 2,24 meter. Stue/kjøkken 2,65 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer og strømmåler montert i felles trapperom.

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: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler tilknyttet felles varslingsanlegg, samt brannslukningsapparat og to ekstra røykvarslere.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 40dB, kikkehull og sikkerhetslås. Vinduer med tre-lags glass fra 1984.



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. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura fra rørlegger vedrørende flytting av kjøkken. Nye rør og avløpsrør. Datert 23.10.2024.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 24.10.2024. Arbeidene gjelder mindre utvidelse nytt kjøkken. 3 nye sikringer.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 22.10.2024.

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 bygningskader, 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 slitasjoner 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 bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer 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 varmtvannsbereider 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 benevnelser 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 kompleks 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 setningskader, ombygningmulighet, 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 skjevheter 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]

ETline

Kursfortegnelse

Fordeling: _____

INSTALLATØRBEDRIFT		INSTALLASJON	
Foring/Navn: <i>E.S.OCF - 01</i>	Måler nr.:		
Telefon:	Adressenr.:		
Epost:	Postnr./land:		
Fagnummer:	Installasjons ID:		
Elektrikerfoto ID:	Dato m/lydbrett:		

Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Arbeid på den færdige installasjonen skal alltid utføres av fagfolk.

Fordelingssystem:	Forsyrt fra:		
Systemgarnitur:	Forsinkellet tverr (A):		
Prøveans (PMS):	Føringsledning:		
Instalkabel: <i>EX/2</i> (mm ²):	MMAr (AA):	MMAr (AA):	

Kurs nr.	Lastbeskrivelse / utstyr	In (A)	IFB (mA)	Kar.	Løslene (mm ²)	lengde (m)	Ant. inst. mat.
1	Hovedsikring	40			16		
2	Bader plate	25	3000	G	16		
3	Støtbeholder	15	3000	GE	2,5		
4	Foring for baderapparat	15	3000	GE	2,5		
5	Bader / Membran gullbeleg, OKR 16	16			2,5		
6	Sluk / Gang og serviserings	16			2,5		
7	Sluk / Gang og serviserings	16			2,5		
8							
9							
10							
11							

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i badrom.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240270		
Adresse	Sars' gate 76				
Postnr.	0564	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalensr	6659679		
Selger 1 Fornavn	Christopher	Etternavn	Kolbjørnsen		

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 Vet ikke 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 Vet ikke

Firmanavn

Mrs Vvs AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Flytting av røropplegg fra gammel kjøkken på soverommet, til nytt kjøkken i stuen. Tilkobling av vask, armatur, oppvaskmaskin, waterguard m.m.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Nei Ja Vet ikke Kommentar

Dokumentasjon følger med

2.3 Er arbeidet byggemeldt? Nei Ja Vet ikke Kommentar**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?** Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

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 Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Exact Elektro AS

Bytting av lysbrytere, fjerning av gammel 25A punkt på soverommet (gamle kjøkkenet), nye punkter til alt elektrisk på det nye kjøkkenet, komfyrvakt m.m.

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Dokumentasjon medfølger

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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 prislister 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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

Vedtekter

for Engelsborg borettslag, org nr 948 322 536,
vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.05.2019.

Endret på generalforsamling 27.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

4. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4–3 rett til å eie inntil to prosent av andelene.
5. En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
6. Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
7. En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2–2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3–1 Forkjøpsberettigede

1. Dersom en andel skifter eier, har først andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3–2 Interne forkjøpsberettigede

1. Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere

andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

3–3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3–4 Rettsovergang til nærstående

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

andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4–1 Boretten

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

4–2 Overlating av bruk

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

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

2. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
4. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
5. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
6. Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6–1 3.

4–3 Bygningsmessige arbeider

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

5. Vedlikehold

5–1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

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

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

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

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

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

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

5–2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

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

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

5–3 Utbedringsansvar og erstatning

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

2. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidende andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidendes innbo og/eller løsøre.
3. Borettslaget og skadelidende andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5–13 og 5–15.
4. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5–18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6–1 Felleskostnader

1. Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5–19.
2. Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
3. Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4–2 6.

6–2 Betaling av felleskostnader

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

6–3 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

7–3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8–1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fem andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8–2 Styrets oppgaver

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

8–3 Styrets vedtak

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

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

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

8–4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9–1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9–2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9–3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9–4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9–5 Møterett

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

9–6 Møteledelse og protokoll

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

9–7 Stemmerett og fullmakt

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

9–8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

3. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10–1 Inhabilitet

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

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

10–2 Taushetsplikt

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

10–3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11–1 Vedtektsendringer

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

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

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

11–2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Engelsborg borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen den 30.03.1995

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

Innholdsfortegnelse:

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

1. Husordensregler for Engelsborg borettslag

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

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

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

Husordensreglene omfatter blant annet følgende:

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

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

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

2. Ro og orden i leiligheten

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

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

2–1 Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leilighetene i periodene:

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Musikkundervisning

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

2-3 Husdyrhold

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

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

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

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

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene som gjelder dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Alle dyr skal holdes i bånd på borettslagets område.
- Fellesarealer i indregård skal ikke benyttes som luftegård/avtrede for husdyr. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer dyret måtte etterlate seg på eiendommen.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.
- Beboere som mener husdyrholdet er til vesentlig ulempe, kan klage til styret eller andre myndigheter. Styret kan også velge å ta opp saker på eget initiativ. Støy kan regnes som en vesentlig ulempe.
- Husdyr kan ikke tas med i velferdsrom, trimrom og vaskerier.

2–4 Balkonger og takterrasser

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

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

Bruk av elektrisk grill på takterrasser er tillatt.

2–5 Sentralvarme

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

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

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

2–6 Bad, wc, rør og kraner

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

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

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

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

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

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

2–7 Elektriske tilkoblinger

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

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

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

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

2–8 Brannvarslings- og slukningsutstyr

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

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

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

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

2–9 Søppel

De gamle søppelsjaktene er stengt.

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

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

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

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

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

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

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

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

2–10 Skadedyr

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

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

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

2–11 Midlertidig bruksoverlatelse (tidligere kalt fremleie)

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

3. Ro og orden i fellesarealer

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

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

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

3–1 Ro i fellesarealer

Her gjelder samme regler og tider som for leiligheter.

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

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

3–2 Trapper, kjeller og loft

Dører til entreer og trappeoppganger skal lukkes uten unødig støy.

Trappeoppgangene skal ikke brukes som lekerom.

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

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

Risting av tøy i trappeoppganger er forbudt.

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

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

Bruk aldri åpen flamme i kjeller- eller loftsbod.

Loft og kjeller er ikke oppholdsrom.

3-3 Lufting i fellesarealer

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

3-4 Vasking av fellesarealer

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

3-5 Bilkjøring og parkering

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

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

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

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

For spørsmål om midlertidig parkeringstillatelse kan du kontakte vaktmester.

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

3–6 Gårdsplass og grøntanlegg

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

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

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

Fotballsparking og høylydt fremtreden er forbudt.

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

3–7 Sykler og motorsykler/mopeder

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

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

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

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

4. Regler for vaskerier og tørkeplass

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

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

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

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

4–1 Vasketider

Vaskeriene kan holdes åpne på følgende dager og tidspunkter:

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

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

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

4-2 Renhold

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

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

NB! Det er forbudt å farge tøy i vaskemaskinene.

4-3 Reservering av vasketider

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

4-4 Bruksanvisning for maskiner i vaskeriet

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

4-5 Tørketider ute

Tørkestativet kan fritt brukes

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

Tepper kan bankes

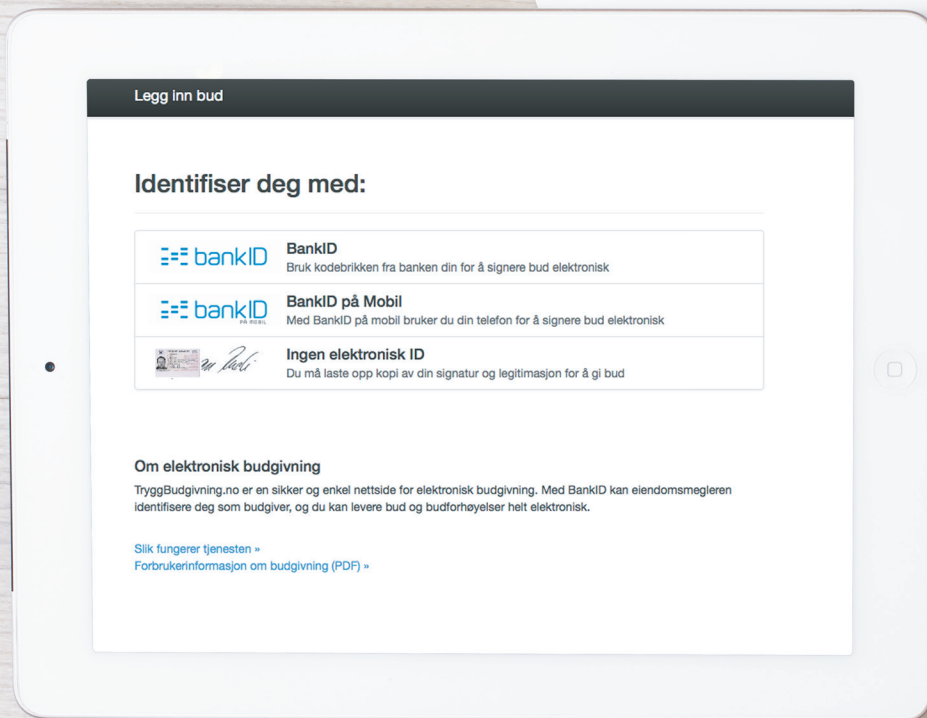
- fra 07.00–08.30
- fra 20.00–22.00 mandag til fredag
- fra 08.00–10.00 lørdag.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600008785/aarbttydli>
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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



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 rettstvister.

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.



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 salgssopplysninger, 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 salgssoppgaven, 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 TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

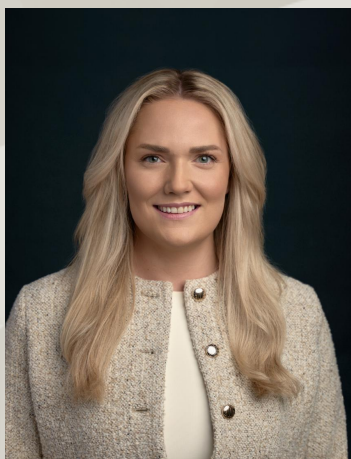
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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



Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene er et lokalt nettverk av EIE-kjeder i Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

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 verddivurdering 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 verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning 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. Verdiovurdering 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