PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

FOLKE BERNADOTTES VEI 9B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

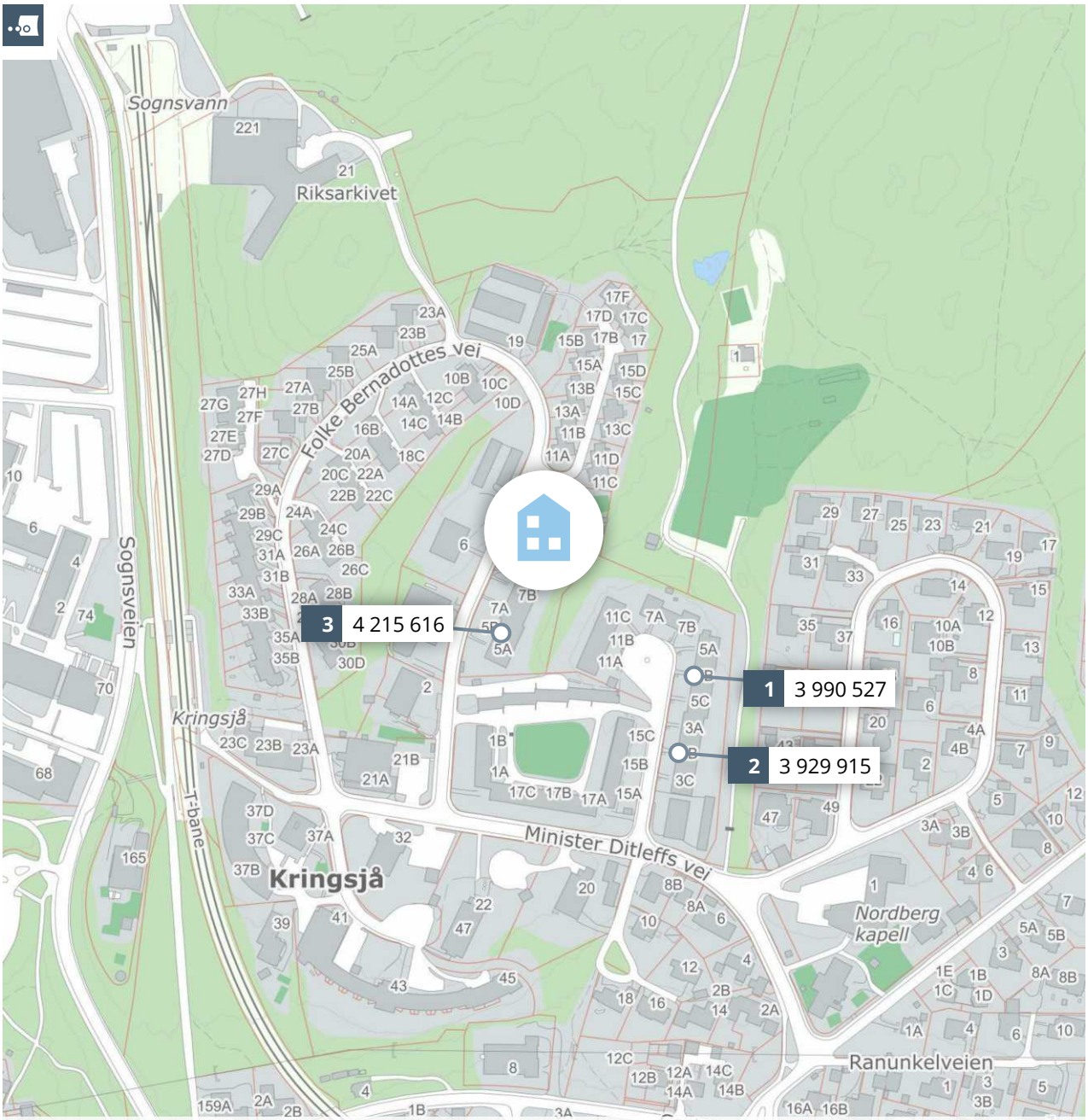
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FOLKE BERNADOTTES VEI 9 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 03.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Benjamin Schøn.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Folke Bernadottes vei 9 B, 0862 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1961

GNR 50 BNR 294 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KRINGSJÅ

Verdivurdert til

3 920 000

77 699	3 997 699	108 108
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	37 m²	1 m²	- m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	3 580
Formue	39 021
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Minister Ditleffs vei 5 B 33 m²	1962	4. etg	- sov	31.10.2025	3 900 000	**3 960 000**	30 527	3 990 527	**120 925**
2	Minister Ditleffs vei 3 B 33 m²	1966	3. etg	- sov	02.10.2025	3 900 000	**3 900 000**	29 915	3 929 915	**119 088**
3	Folke Bernadottes vei 5 B 38 m²	1981	2. etg	1 sov	16.05.2025	4 250 000	**4 150 000**	65 616	4 215 616	**110 937**

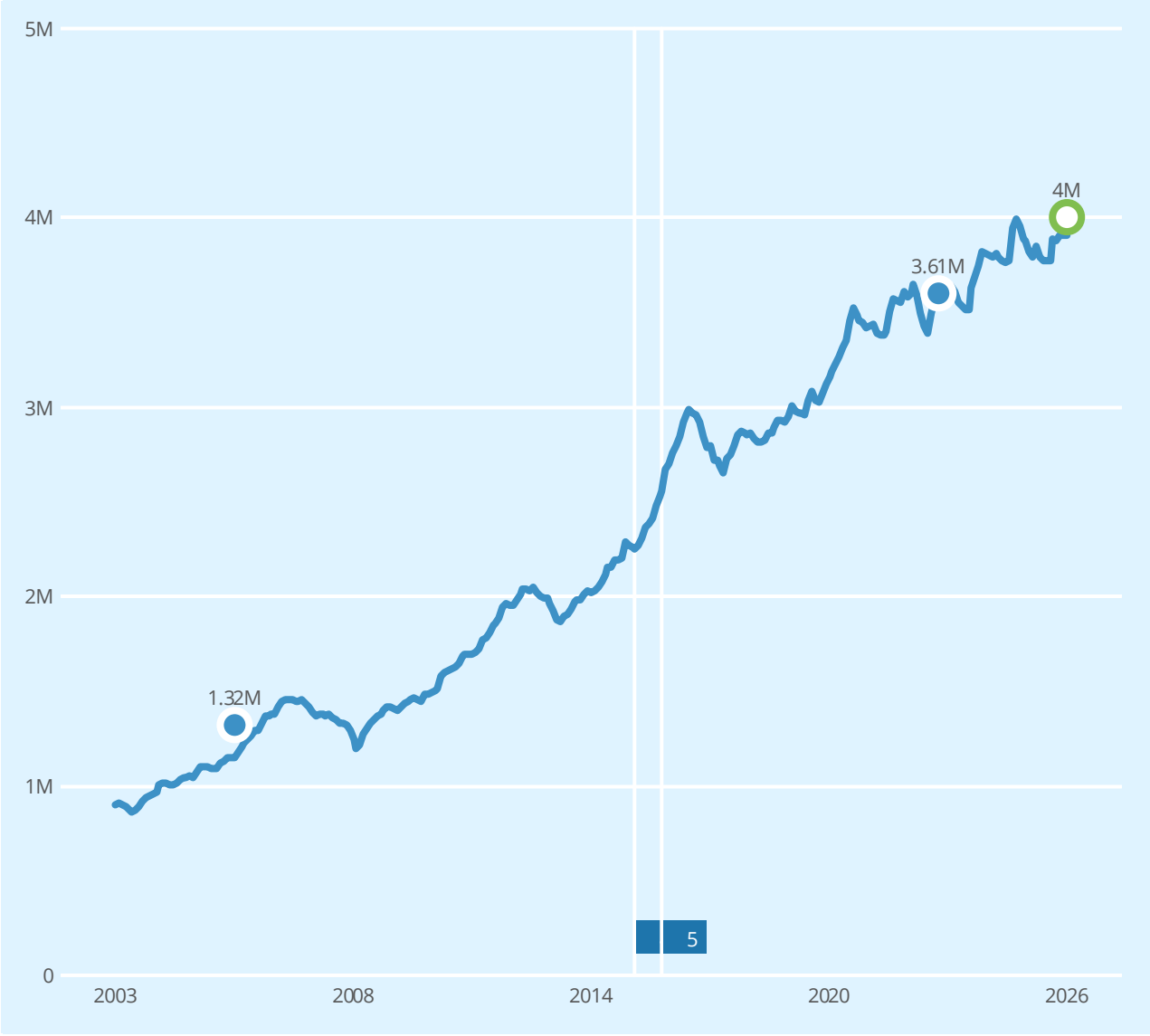
Arealeffektiv og hyggelig 2-roms leilighet i 3. etasje med smart planløsning, god romfølelse og attraktiv beliggenhet på Kringsjå. Leiligheten har en lys og innbydende stue med utgang til balkong på ca. 1,9 m², som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet. Skråtaket tilfører særpreg og en lun atmosfære, samtidig som planløsningen gjør boligen enkel å møblere og godt utnyttet i det daglige. Kjøkkenet er fra 2012 og fremstår som en moderne og funksjonell løsning, mens badet er praktisk innredet med opplegg for vaskemaskin. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod målt til ca. 1,1 m², og det er mulighet for leie av parkeringsplass i borettslaget. Samlet sett fremstår dette som en lettstelt og godt planlagt 2-roms med fine bokvaliteter, hyggelig balkong og en rolig, attraktiv beliggenhet på Kringsjå.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.03.2023	13.03.2023	02.06.2023	3 590 000	3 590 000	15 773	3 605 773
06.12.2005	13.12.2005		1 250 000	1 310 000	9 668	1 319 668

Leiligheter til salgs i KRINGSJÅ grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

11.7M
11.4M
11 000 000 Prisantydning i snitt
10.8M
10.5M
10.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
18
dager

Leiligheter solgt i KRINGSJÅ grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

5.7M
5 435 000 Salgspris i snitt
5 140 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

109 462 KRINGSJÅ grunnkrets i snitt siste 3 mnd

108 108 Folke Bernadottes vei 9 B
Totalpris 4 000 000

105 184 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260079
Addresse	Folke Bernadottes vei 9B		
Postnr.	0862	Sted	OSLO
Selgers navn	Marianne Skogen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

0841900

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Flyttet vannrør til etablering av nytt kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på utført arbeid av Rørlegger Anund Aas AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet verandadør og to vinduer juli 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har ikke dokumentasjon på arbeidet, fordi det ble utført med egeninnsats av faglært.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det ene dokumentet viser dokumentasjon på utført arbeid av EL-DA AS, mens det andre dokumentet viser fakturaen.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia. 26. februar 2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.05.2026

Signert av *Marianne Skogen*

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Folke Bernadottes vei 9 B, 0862 OSLO OSLO kommune

gnr. 50, bnr. 294

Andelsnummer 152

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 03.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26171 **Eiendomsverdi ref nr:** MF1153

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

KÅSIN
TAKST OG PROSJEKTKONSULENT

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 3.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Nordre Aker.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via panelovner.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 1,9 m².
Tremmefliser i tre mot dekke.

Baderom med ukjent eksakt alder.
Servantskap med profilerte, fabrikklakkerte fronter og nedfelt servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med skyvedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2012, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

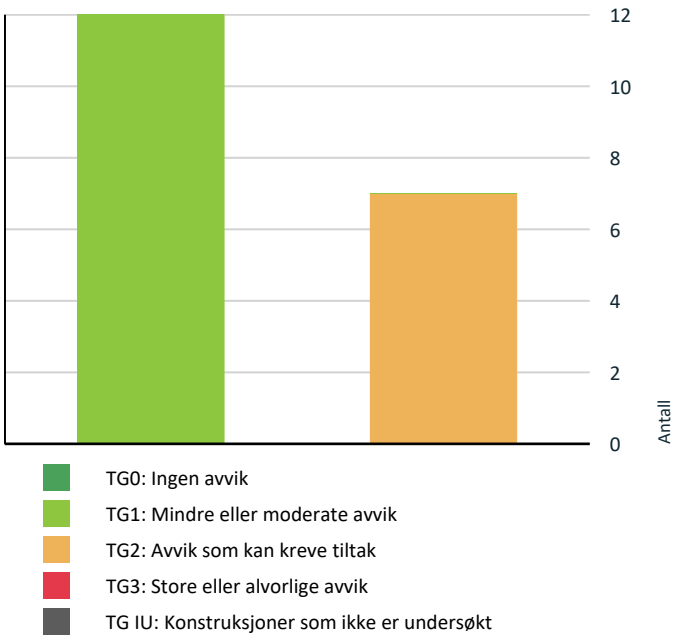
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1961

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 1,9 m².

Tremmefliser i tre mot dekke.
Rekkverkshøyde målt til ca. 96 cm.

—

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold. Kledning har en del slitasje.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1961 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og bindingsverk, forblendet med teglstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1961, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Belegg på bad.
Ellers laminat.

Tilstandsrapport

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Strie på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Panel i himling.

Stuen har skråtak.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,56 m på det høyeste // 2,17 m på det laveste.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, 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. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

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

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 25 mm gjennom hele rommet

Soverom:
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet.
Største målbare avvik ble målt til ca. 10 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatt, malt innerdører.
Profilert, fabrikklakkert skyvedør til soverom.

———

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med ukjent eksakt alder.

___

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

___

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Badet kan ha membran- og tettesjiktløsninger som er utført etter datidens praksis og som kan være mangelfulle sett opp mot dagens krav og anbefalinger
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt belastning og fremskynde behovet for oppgradering.

____

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Tilstandsrapport

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Malt strie.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

___

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

___
Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

2) Det er på befaringstidspunktet ikke kjent om, hvordan, eller i hvilken grad det er benyttet godkjente mansjetter i tilknytning til rør- og gjennomføringer i våtsoner. Dette lar seg normalt ikke verifisere uten fremlagt dokumentasjon, ettersom utførelsen er skjult bak overflaten.

3) Det er ikke kjent om det er tettesjikt/membran på våtsoner i vegger.

4) Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Tiltak:
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling. Eventuell eldre slukløsning vurderes samtidig ved fremtidig oppgradering.

Bruk av dusjkabinett vil kunne redusere risikoen for fuktskader frem til baderommet moderniseres.

———

2)
Konsekvens:
Når det ikke foreligger dokumentasjon på bruk av mansjetter eller tilsvarende tetting ved rør- og gjennomføringer i våtsoner, lar utførelsen seg ikke verifisere. Det innebærer en viss usikkerhet knyttet til tettesjiktets oppbygning og funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon som bekrefter løsningen.
Dersom dette ikke kan fremskaffes, kan nærmere undersøkelser vurderes ved fremtidig vedlikehold eller ombygging,

———

3&4)
Konsekvens:
Når det mangler dokumentasjon på badets oppbygning og eventuelle senere arbeider, kan kvalitet, materialvalg og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Dette gjelder særlig membran og tettesjikt.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom det er mulig.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte, fabrikklakkerte fronter og nedfelt servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med skyvedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

____

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2012, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.
___

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør og kobber.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobber vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberrør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i-rør-løsning vurderes.

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak:
Det anbefales økt oppfølging av avløpsanlegget, herunder jevnlig kontroll av tilgjengelige rørstrekk. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting av avløpsledningene vurderes.

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Eventuelle svikt kan medføre vannskader og luktproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Avtrekk via ventiler.
Tilluft via spalte i vindu.

—

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVB er lokalisert på soverom i skap.
Berederen er på ca 117L, og er i følge merkeskilt produsert i 2012 (årstall).

Berederen er fast tilkoblet det elektriske ledningsnettet.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 32 A og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

"Rehabilitering av leilighet".
- Datert 09.08.23

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplysningene gjelder arbeider utført i nåværende eiers periode. Arbeider utført av tidligere eier(e) er ikke kjent.

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

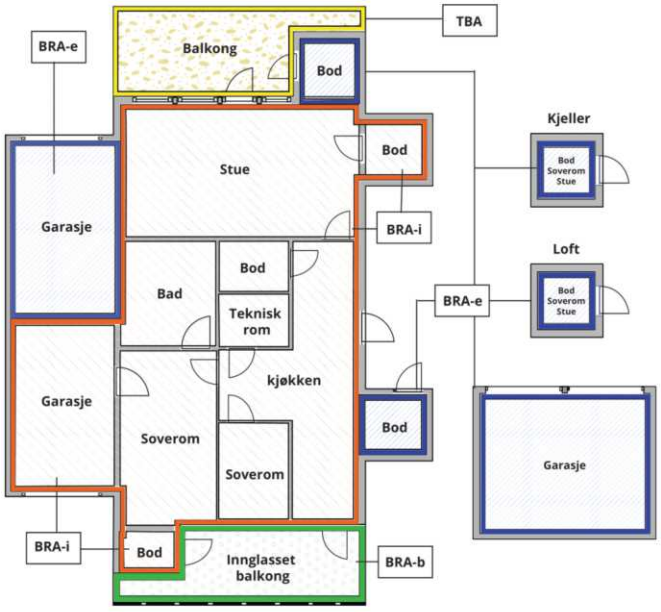
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	37			37	2
Kjeller (bod)		1		1	
SUM	**37**	**1**			**2**
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Vad, soverom og kjøkken/stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 1,9 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

___

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 1,1 m².

___

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

Bad:
2023: Malt to vegger, tak og skap.
2021: Nytt dusjkabinett og nytt opplegg for vaskemaskin.
2019: Nytt ledlys over speil.
Badet er ikke pusset opp så lenge leiligheten har vært i mitt eie, og heller ikke mens den forrige eieren eide leiligheten. Den forrige eieren eide leiligheten fra 2007/2008-2023. Jeg har ingen dokumentasjon på dusjkabinett, vaskemaskin eller ledlys, da dette er arbeid som ble utført før leiligheten var i mitt eie.

Kjøkken:
2024: Nytt kjøleskap.
2023: Kjøkkenet ble flyttet fra tidligere plassering til nåværende plassering. Kjøkkeninnredningen er den samme som tidligere, men det ble montert ny benkeplate, ovn, koketopp og avtrekk.
2023: Ny varmtvannsbereder og montering av WaterGuard. Arbeid utført av Rørlegger Anund Aas AS.
2023: Montering av komfyrvakt. Arbeid utført av EL-DA AS.
2012/2013: Ny kjøkkeninnredning fra IKEA.

Stue/soverom:
2023: Etablert soverom og ny stue med nye slette flater, ny laminat, nytt tak og lister. Arbeid utført med egeninnsats.
2023: Nye vinduer og terrassedør. Arbeid utført med egeninnsats.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Marianne Skogen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	294		0	6398.5 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Folke Bernadottes vei 9 B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Øvre Kringsjå Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0304

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG	953648210			Skogen Marianne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
152

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Bygning oppført i 1961 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og bindingsverk, forblendet med teglstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

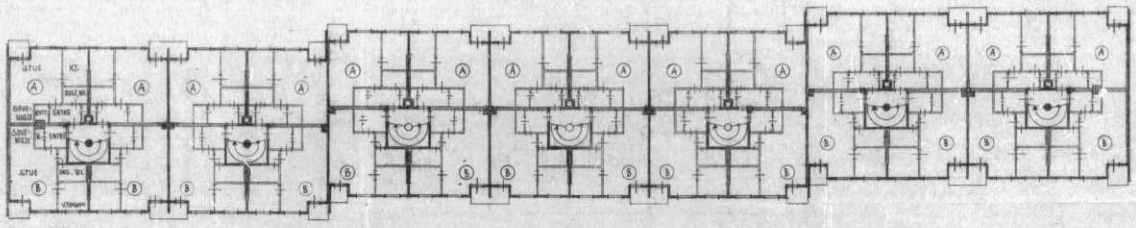


3. Etasje

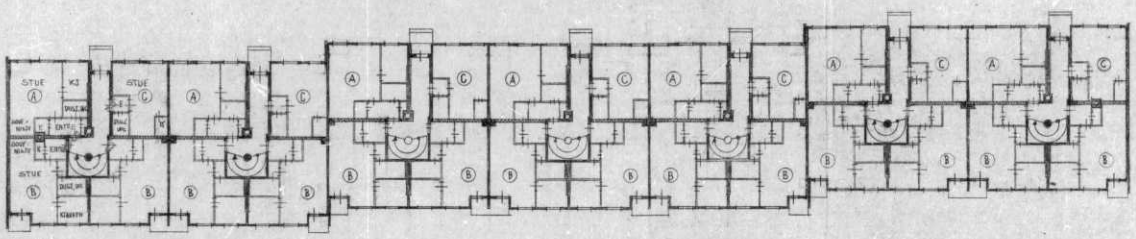
Folke Bernadottes vei 9 B

taksator
Lars Erik Haga
Bygningssakkyndig
www.taksator.no

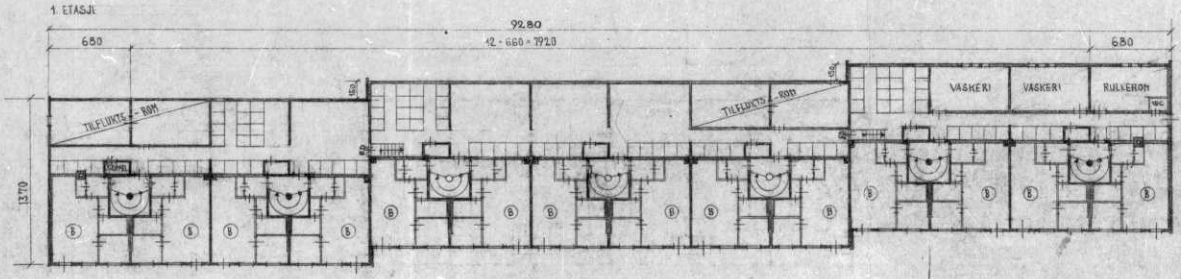
Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.



2. og 3. ETASJE



1. ETASJE



UNDERETASJE

5

OSLO
19 SEP 1960

KRINGSJÅ
ENSIDIGES FORENING
BLOKK MED 1-ROMS LEILIGHETER
PLANER
M= 1:200
SELVAAG - BYGG
Tegn.nr. 31-1

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Sigurd Bergseng
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260079 . Vår ref.: 6039-1-153 Dato: 20.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Kringsjå Borettslag
Organisasjonsnr:	953648210
Andelseier:	Erdal, Jørgen Sørgård
Medeier:	
Leilighetsnummer:	153
Adresse:	Folke Bernadottes Vei 6, 0862 OSLO
Andelsnummer:	153
Gnr.	50
Bnr.	295
Borettsinnskudd:	Kr. 5 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208202049
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	2 338 005,00
Innfrielsesdato:	30.08.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208319663
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	8 289 906,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 580,42,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 580,42	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 495,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 429,-
Annen formue:	39 021,-
Gjeld:	93 250,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208202049
Restsaldo:	17 103,45
Kapitalkostnader:	134,45
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208319663
Restsaldo:	60 595,59
Kapitalkostnader:	340,07
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 77 699,04,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr

Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER

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

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

YTRE ORDEN:

1. Trapper, fellesrom, friareal må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Sykler plasseres i de anviste rom eller i sykkelstativene i hagen. Det er ikke tillatt å henstille sykler eller mopeder ved inngangene og ved gelendrene i hagen. Man har ikke anledning til å sette møbler og andre ting i oppgangene eller i kjelleren uten styrets tillatelse.

2. Kjøretøyer må ikke hindre fri passasje. Unødig støy og rusing av motorer må unngås.

3. Søppelkassene er bare beregnet på husholdningsavfall. Avfallet må pakkes godt inn for å unngå sjenerende lukt. Det henstilles til alle om i mest mulig grad å benytte den søppelkassen som er beregnet til den oppgangen vedkommende bor. Annet avfall enn husholdningsavfall må andelseierne selv sørge for å få fjernet eller bruke containeren ved borettslagets garasjer.

4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy / tepper fra vinduet og balkongen. De anviste tørkeplasser og bankestativ må benyttes. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden må ikke plasseres på åpne balkonger. Tøy / tepper skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Man kan ikke henge tøy ut over balkong til lufting. Det må ikke kastes gjenstander som f.eks. sigarettsneiper fra balkongen.

5. I kjeller og oppgang er bruk av bart lys forbudt. Enhver plikter å bruke kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler. Lufting både sommer og vinter må skje på betryggende måte.

6. Plakater og oppslag kan bare henges opp etter innhenting av tillatelse fra styret.

7. Leieboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Papir o.l. må ikke kastes utover.

8. Ytterdøren skal alltid være låst.

9. Det er ikke tillatt med grilling på balkongene.

INDRE ORDEN:

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

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

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

2. Det må ikke drives musikkøvelser, hamring, drilling eller noen form for sjenerende støy daglig mellom kl. 16.00 og 18.00, ikke etter kl. 22.00 og ikke på søn- og helligdager. Ved spesielt støyende oppussingsarbeid, f.eks. sliping av gulv, festing av spikerslag i betong, spikring i veggpanel eller veggplater, legging av tregulv o.l., skal et gis nabovarsel med tidsangivelse på oppslagstavlen og i nabooppgangene (lavblokken) i god tid i forveien. Støyende oppussing i en leilighet bør så vidt mulig konsentreres over en kort periode. Støyende oppussing bør ikke forgå om kvelden. Ved tvil, kontakt styret.

3. Naboene må ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og 06.30. Lørdager og høytidsdager etter kl. 24.00. Hvis der ved spesielle anledninger skal holdes selskaper utover denne tid, bør naboene varsles på forhånd.

4. Ervervsvirksomhet som sjenerer andre leieboere, tillates ikke.

5. Vaskeriet må bare benyttes mellom kl. 08.00 og 22.00, og ikke på søn- og helligdager. Retningslinjer for vaskeriet må følges.

6. Andelseiere som leier ut sine leiligheter, må sørge for at leieboerne blir kjent med husordensreglene.

7. Andelseier/leieboer plikter å vedlikeholde brannvarsler.

8. Andelseiere i lavblokken må påse at det er montert vibrasjonsdempende klosser under kjøle- og fryseskap.

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

Det er i utgangspunktet tillatt å holde dyr

1 Hundeeiere plikter å opptre aktsomt med hunder ovenfor andre og særlig barn. Om nødvendig skal en hund holdes tett inntil eieren.

2 Hunder skal føres i bånd på borettslagets område, ut og inn av oppganger og skal luftes utenfor borettslagets område. Hunder skal ikke være ute på borettslagets område uten at eieren også er tilstede. Å binde hunder til påler eller sette opp løpestreng er ikke tillatt.

3 Dyreeier forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer etter sitt dyr i trappeoppganger, veier, plener o.l.

4 Dyr skal ikke medtas til vaskerom, kjellerareal og heis i høyblokka.

5 Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hennes/hans dyr måtte påføre Øvre Kringsjå Borettslag, f.eks. ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v..

6 Ved berettigede klager fra andelseiere over lukt, urenslighet, bråk og / eller brudd på reglene for dyrehold vil normal klagebehandligsprosess igangsettes og kan lede til utkastelse.

<u>Ved søknad til styret fyller du ut følgende informasjon, signerer og sender til styret:</u>

Jeg har [antall] dyr.

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

Jeg bekrefter å ha lest reglene for dyrehold i borettslaget.

Signert, …….. Dato ……..

Andelsnummer …….. Oppgang ……H-nummer .....

REGLER FOR BORETTSLAGETS GARASJER

Vedtatt på generalforsamling 5. mai 1994.

1. Ved overdragelse/fremleie av garasjer har andelseiere i Øvre Kringsjå Borettslag fortrinnsrett. Deretter skal borettslaget v/styret ha rett til å kjøpe/fremleie garasje før tilbudet går ut til personer som ikke er andelseiere i borettslaget.

2. Alle overdragelser/fremleier skal godkjennes av styret.

3. Styret skal bekjentgjøre kjøp/fremleie av garasjer ved oppslag i alle borettslagets oppganger.

4. Garasjeleien er p.t. kr. 300,- pr. mnd. og skal betales forskuddsvis. Leiebeløpet stipuleres av styret på grunnlag av årlige driftsutgifter som kan henføres til garasjene (bygslingsavgift, eiendomsskatt, strøm, vaktmestertjenester etc.)

5. Det er 6 måneders gjensidig oppsigelse.

6. Garasjeandelseier plikter å holde garasjen vedlike med renhold etc. Garasjen må benyttes slik at skader på inventar, biler etc. unngås. Borettslaget fraskriver seg ethvert ansvar for skader som måtte påføres leietakers bil i garasjen.

7. Generalforsamlingen velger fra garasjeandelseier, en tillitsvalgt for 2 år.

   Tillitsvalgte skal representere garasjeeierne og være styrets kontaktperson vedrørende garasjene.

8. "Regler for borettslagets garasjer" kan endres av borettslagets generalforsamling, med simpelt flertall.

Vedtekter
for
Øvre Kringsjå Borettslag Org. nr. 953648210

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

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

3-2 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-3 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Borettslagets garasjer

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6039

ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Trine Normann er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 6039 Årsrapport revisjonsberetning og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

I tillegg skal Valgkomite få kr 10 000.

Forslag til vedtak

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

Sak 7

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: stemme ned forslaget og beholde dagens åpningstidene.

Forslag til vedtak
Åpne vaskeriet på søndager.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Denne informasjonen er innsendt av valgkomitee!

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

Valgkomitee har valgt å innstille:

- Styreleder: Kristoffer Jansen

- Styremedlem: Emilie Broomfield,

- Styremedlem: Tilla Farnes Hennum

- Vara: Elisabeth Lange

- Vara: Hermann Skram Botterud

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

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

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid.

Styremøter

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

Prosjektmøter / befaringer

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

Leilighetsoverdragelser

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

Bruksoverlating

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

Garasjeoverdragelse

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

Beboerarrangementer

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

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

Julegrantenning:

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

Klager

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

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

HMS Brannvern/Brannvarslingsanlegg

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

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

Rørfornying

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

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

Heis

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

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

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

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

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

Tentativ fremdriftsplan fra Proriv og Otis:

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

Vaskekjelleren

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

Inngangsparti i FB 6 Høyblokka

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

Utskifting av Vinduer

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

Papp i ventilasjonsanlegget

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

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

Gressklipping

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

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

Bytte av vaskefirma

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

Bytt av vaktmester

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

Varmekabler

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

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

Container

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QP5EM-KPWK5-8IHZB-DAZ1A-HZGQJ-0V2FP

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 803 222	5 299 696	5 849 000	5 848 000
Andre anlegg	11	57 465	37 290	24 000	30 000
Andre inntekter	3	20 236	99 970	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 880 922**	**5 436 956**	**5 873 000**	**5 898 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 246	-36 378	-37 000	-39 000
Styrehonorar	5	-271 250	-258 000	-269 500	-282 000
Revisjonshonorar	6	-15 745	-18 030	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-341 428	-324 695	-342 000	-359 000
Konsulenthonorar	7	-117 680	-10 904	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-8 243 509	-422 696	-1 100 000	-693 000
Forsikringer		-303 393	-273 249	-300 000	-360 000
Festeavgift		-197 516	-197 516	-200 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-888 876	-776 332	-916 500	-1 049 000
Vaskeri	10	-2 602	0	0	0
Energi/fyring		-105 998	-108 523	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-780 317	-966 265	-934 000	-971 000
Andre driftskostnader	12	-559 382	-492 902	-471 000	-578 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 865 941**	**-3 885 489**	**-4 735 000**	**-4 697 000**
DRIFTSRESULTAT		**-5 985 019**	**1 551 467**	**1 138 000**	**1 201 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	172 799	115 889	23 000	23 000
Finanskostnader	14	-312 576	-135 641	-150 000	-625 655
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-139 777**	**-19 752**	**-127 000**	**-602 655**
ÅRSRESULTAT		**-6 124 796**	**1 531 715**	**1 011 000**	**598 345**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 531 715		
Fra opptjent egenkapital		-3 442 664	0		
Udekket tap		-2 682 132	0		

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

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

BALANSE

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

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

Garantiansvar	0	0

Oslo, 15.04.2025
Styret i Øvre Kringsjå Borettslag

Julia Tukh/s/ Emilie Elisabeth Rød Broomfield/s Ann-Kristin Novaro

Jeanette Eriksen/s/ Per Halvorsen/s/

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 246
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 246**

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

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 271 250.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 745.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
VASKERI

KOSTNADER VASKERI

Diverse	-2 602
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-2 602**

SUM VASKERI	**-2 602**

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	57 465
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**57 465**
SUM ANDRE ANLEGG	**57 465**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1961	698 850
SUM BYGNINGER	**698 850**

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

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 1979	216 000	
		216 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**216 000**

NOTE: 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Til gode hos eierne	51 435
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**51 435**

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturering desember, innbetalt i 2025	6 385
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 385**

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

Obos Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

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

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1961	-673 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-673 800**

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd, garasjeinnskudd	-216 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-216 000**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	673 800
Pantelån	10 894 521
Påløpte avdrag	0
TOTALT	**11 568 321**

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

Bygninger	698 850
TOTALT	**698 850**

Transaksjon 09222115557544280908 Signert JT, EB, JE, PH, AN

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544280908

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

Julia Tukh (JT)
+4790 09 61 73
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Julia Tukh"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-11-22 10:44:14 CET (+0100)
Signert 2025-04-15 09:17:57 CEST (+0200)

Emilie Broomfield (EB)
+4741 60 59 61
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Emilie E R Broomfield"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-08-31 19:40:14 CEST (+0200)
Signert 2025-04-17 18:09:23 CEST (+0200)

Jeanette Eriksen (JE)
+4793 40 19 01
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Jeanette Eriksen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-07-05 12:41:12 CEST (+0200)
Signert 2025-04-22 09:53:43 CEST (+0200)

Per Halvorsen (PH)
+4795 08 78 11
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Per Halvorsen"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2024-10-05 07:16:33 CEST (+0200)
Signert 2025-04-22 13:40:36 CEST (+0200)

Ann-Kristin Novaro (AN)
+4795 18 51 01
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Ann-Kristin Novaro"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2025-03-25 09:45:04 CET (+0100)
Signert 2025-04-22 10:26:47 CEST (+0200)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544280908

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
Selskapsnummer: 6039 **Selskapsnavn:** ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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 fra ordinær generalforsamling i Øvre Kringsjå Borettslag

---

Møtedato: 22.05.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Ungdomshuset Nordberg Kirke

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Julia Tukh.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Trine Normann foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Nicklas Knudsen og Cathrine Wiig foreslått.
   Vedtak: valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

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

Behandling av innkomne forslag og saker

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

Saksframstilling:

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

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

Styrets innstilling:

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

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

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

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

Styrets innstilling: stemme ned forslaget og beholde dagens åpningstider.

Forslag til vedtak:
Åpne vaskeriet på søndager.

Vedtak: Ikke vedtatt

---

7. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Valgt

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

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Elisabeth Lange foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Hermann Skram Botterud foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
1. Nicklas Knudsen
2. Espen Løver Thu

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Møteleder
Navn: Trine Normann/s/

Fører av protokollen
Navn: Trine Normann/s/

Protokollvitne 1
Navn: Nicklas Knudsen/s/

Protokollvitne 2
Navn: Cathrine Wiig

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6039
ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

2. september 2025 kl. 18:00, Ungdomshuset ved Nordberg Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Heis høyblokk utvidelse

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Heis høyblokk utvidelse

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Heisen i høyblokken skal moderniseres, og vi må ta et valg om den skal gå til 8. etasje, slik den gjør i dag, eller om den skal utvides og gå helt opp til 9. etasje. Estimerte merkostnader for å utvide heisen til 9. etasje har økt fra originalt estimat på 117.500kr. Dette er på grunn av avvist byggesøknad i 1. runde om å bygge innenfor eksisterende konstruksjon. Grunnen for avslag er for lite overhøyde inne i heisjakten og klemfare. Derfor må det søkes om å åpne eksisterende tak og forhøye taket i området over heissjakten for å eventuelt få heisen godkjent til og med 9. etasje. Ifølge våre vedtekter paragraf 8.3, må alle ombygginger eller påbygninger vedtas av generalforsamlingen, og det derfor vi kaller inn til ekstraordinær generalforsamling.

Estimert kostnad for hele utbyttingen til 8. etasje er 1.650.000kr.

Dersom heisen skal gå til 9. etasjen må taket over sjakten heves. Estimatet på den nye løsninger for utvidelsen til 9. etasje er derfor på 437.500kr ekstra utover utskifting til 8. etasje. Den totale utgiften for heis til 9. etasje er dermed estimert til 2.087.500kr.

Det presiseres at det i tallene over ikke er lagt inn noen buffer for uforutsette utgifter og at begge estimatene er fra samme entreprenør.

Dersom saken blir vedtatt vil styret sette i gang med arbeid for å få heisen til 9. etasje. Dersom saken ikke vedtas vil styret sette i gang arbeid med å erstatte eksisterende heis til 8. etasje. Saken må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt. Det presiseres at ved begge utfall må sendes inn ny byggesak til Oslo kommune. Resultatet av denne kan føre til at kostnadene for begge alternativer øker. Styret sitter i dag ikke på noe informasjon som skulle tilsi dette.

Styrets innstilling

Styrets innstilling i denne saken er nøytralt.

Forslag til vedtak

Heisen utvides til 9. etasje, borettslaget bærer kostnadene for utvidelsen. Uforutsette ekstrakostnader utover 200.000 skal godkjennes av generalforsamling.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.09.25
Selskapsnummer: 6039 **Selskapsnavn:** ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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 fra ekstraordinær generalforsamling i Øvre Kringsjå Borettslag

---

Møtedato: 02.09.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Ungdomshuset Nordberg Kirke

Til stede: 35 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 39 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Trine Normann.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Trine Normann foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Ole P. Johansen og Ingrid Straume foreslått.
   Vedtak: valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

5. Heis høyblokk utvidelse

Saksframstilling:

Heisen i høyblokken skal moderniseres, og vi må ta et valg om den skal gå til 8. etasje, slik den gjør i dag, eller om den skal utvides og gå helt opp til 9. etasje. Estimerte merkostnader for å utvide heisen til 9. etasje har økt fra originalt estimat på 117.500kr. Dette er på grunn av avvist byggesøknad i 1. runde om å bygge innenfor eksisterende konstruksjon. Grunnen for avslag er for lite overhøyde inne i heissjakten og klemfare. Derfor må det søkes om å åpne eksisterende tak og forhøye taket i området over heissjakten for å eventuelt få heisen godkjent til og med 9. etasje. Ifølge våre vedtekter paragraf 8.3, må alle ombygginger eller påbygninger vedtas av generalforsamlingen, og det derfor vi kaller inn til ekstraordinær generalforsamling.

Estimert kostnad for hele utbyttingen til 8. etasje er 1.650.000kr.

Dersom heisen skal gå til 9. etasjen må taket over sjakten heves. Estimatet på den nye løsninger for utvidelsen til 9. etasje er derfor på 437.500kr ekstra utover utskifting til 8. etasje. Den totale utgiften for heis til 9. etasje er dermed estimert til 2.087.500kr.

Det presiseres at det i tallene over ikke er lagt inn noen buffer for uforutsette utgifter og at begge estimatene er fra samme entreprenør.

Dersom saken blir vedtatt vil styret sette i gang med arbeid for å få heisen til 9. etasje. Dersom saken ikke vedtas, vil styret sette i gang arbeid med å erstatte eksisterende heis til 8. etasje. Saken må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt. Det presiseres at ved begge utfall må sendes inn ny byggesak til Oslo kommune. Resultatet av denne kan føre til at kostnadene for begge alternativer øker. Styret sitter i dag ikke på noe informasjon som skulle tilsi dette.

Styrets innstilling
Styrets innstilling i denne saken er nøytralt.

Forslag til vedtak
Heisen utvides til 9. etasje, borettslaget bærer kostnadene for utvidelsen. Uforutsette ekstrakostnader utover 200.000 skal godkjennes av generalforsamling.

Vedtak: Ikke vedtatt. 18 stemmer for, 20 stemmer mot og 1 stemme blank.

Møtet ble hevet kl.: 19:15. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Trine Normann/s/

Fører av protokollen
Navn: Trine Normann/s/

Protokollvitne 1
Navn: Ole P. Johansen/s/

Protokollvitne 2
Navn: Ingrid Straume/s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6039

ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2026 kl. 18:00, Ungdomshuset Nordberg menighet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

På direkten etter årets møte er ferdig vil det bli avholdt et beboermøtc hvor styret vil informere om evt saker og vil være tilgjengelig for spørsmål som beboere måtte ha. Det er satt av 30 minutter til denne seansen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Trefelling på fellesområdet
8. Sosial og inkluderende julemarkering i borettslaget
9. Utvidet sykkel- og vognbod til Høyblokka
10. Maling av blokker
11. Kyllingbur
12. Murfasade
13. Endring av åpningstiden til vaskeriet
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret innstiller at Trine Normann som møteleder.

Forslag til vedtak
Mia Gabriella Tande Gabrielsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskudd for 2025 dekkes av borettslagets egenkapital.

Styrets innstilling
Styret innstiller at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 6039 Årsregnskap.pdf
2. 6039 Revisjonsberetning.pdf
3. 6039 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 279.720. Dette er en økning på 3,6% fra i fjor ihht veksten i SSBs konsumprisindeks fra oktober 2024 til oktober 2025 (mest oppdaterte tall ved budsjettsutarbeidelse).

I tillegg til dette lønnes valgkomiteen med kr 10.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 279.720 og i tillegg får valgkomiteen kr 10.000

Sak 7

Trefelling på fellesområdet

Forslag fremmet av:
Frederik Hendrik Steenbergen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn

Et tre med stammeomkrets over 90 cm ble felt på fellesområdet i desember 2025. Styrets begrunnelse for fellingen var algeoppbygging på fasaden, redusert lysinnslipp og gressflueproblemer. Informasjon om tiltaket ble kun delt i en frivillig «Utegruppe» på Vibbo, og ikke på borettslagets offisielle kanaler – Vibbo-hovedsiden og oppslagstavler i oppgangene.

2. Våre spørsmål til styret

Jeg ber om at styret på generalforsamlingen gir en tydelig og konkret redegjørelse for følgende:

a) Beslutningsgrunnlaget

Hvilke konkrete vurderinger lå til grunn for beslutningen om å felle treet? Fantes det tekniske rapporter, faglige vurderinger eller annen dokumentasjon som understøttet at felling var nødvendig – og ikke bare ønskelig?

b) Myndighetsgrunnlaget

Borettslagets vedtekter slår fast at styret ikke uten generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall kan fatte vedtak om «andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.» Styret bes redegjøre for hvorfor felling av et 30–40 år gammelt tre ble vurdert som ordinært vedlikehold, og ikke som en slik større endring.

c) Informasjon til beboerne

Hvorfor ble beboerne ikke informert på forhånd via de offisielle kanalene – Vibbo-hovedsiden og oppslagstavler? En frivillig undergruppe gir ikke alle beboere lik tilgang til informasjon om vesentlige endringer i fellesområdene.

d) Konsekvent behandling av liknende problemer

Styret begrunnet delvis fellingen med algeoppbygging på fasaden. Det er imidlertid kjent at lavblokken på den andre siden av eiendommen har tilsvarende grønskeoppbygging på fasaden – uten at det er trær i nærheten som kan tilskrives problemet, og uten at det er iverksatt tiltak der. Treet som ble felt sto dessuten på nordsiden av blokken, noe som innebærer at problematikken med alger uansett ikke ville blitt løst, ettersom området aldri får tilstrekkelig sollys. Solen stråler ikke fra nord, og tiltaket kan derfor ikke brukes som et faglig argument for at algeproblemet skulle forsvinne. Vi ber styret forklare hvorfor samme problem behandles ulikt avhengig av bygg, og om alger på fasaden faktisk var en reell og avgjørende begrunnelse for fellingen.

3. Hva vi ber om

Vi ber ikke om å reversere det som allerede er gjort. Vi ber om at styret:

– gir en åpen redegjørelse på generalforsamlingen for beslutningsprosessen og de faglige vurderingene som lå til grunn,

– anerkjenner at beboerne burde ha blitt informert via offisielle kanaler før tiltaket ble gjennomført,

– bekrefter hvilken praksis styret vil følge fremover når det gjelder større endringer i fellesområder.

4. Demokratiske prosesser og beboermedvirkning ved større inngrep.

I tillegg ønsker vi å understreke at borettslaget har mange flotte og verdifulle trær som bidrar til både trivsel, estetikk og et godt bomiljø. Når styret gjennomfører store og irreversible inngrep i fellesområdene uten forhåndsinformasjon eller beboermedvirkning, skaper det en reell bekymring for at flere trær kan bli fjernet uten demokratisk behandling. Dette er ikke en ubegrunnet frykt, men en konsekvens av at beslutningen om fellingen ble tatt uten å involvere beboerne i forkant.

Vi mener dette er en alvorlig sak. Ikke bare fordi trær er en viktig del av bomiljøet, men også fordi slike tiltak innebærer kostnader som borettslaget nå må dekke uten at beboerne har fått anledning til å vurdere om dette var riktig prioritering. Det er et legitimt spørsmål om disse midlene kunne vært brukt mer hensiktsmessig på andre tiltak som beboerne faktisk ønsker eller har behov for. I et borettslag er det beboerne som kollektivt bestemmer hvordan fellesmidlene skal disponeres, og derfor er demokratisk behandling avgjørende når det gjelder større endringer på tomten.

Styrets innstilling

Anbefaler at forslaget ikke vedtas, da forslaget i stor grad er dekket av gjeldende vedtekter. Borettslaget er ikke tjent med en dobbelpresisering av gjeldende vedtekter.

Det presiseres også at det ikke er noen planer om å hogge ned andre større trær på uteområdet.

Basert på denne tilbakemeldingen vil styret også etterstrebe å legge ut slik informasjon på hovedkanalene til borettslaget.

Det skal ikke legges inn informasjonssaker til generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at alle større inngrep i fellesområdene, herunder felling av trær, større terrenginngrep, permanente endringer i grøntområder og andre tiltak som ikke kan regnes som ordinært vedlikehold – skal behandles og godkjennes av generalforsamlingen før gjennomføring. Styret skal i forkant av slike saker informere alle beboere via borettslagets offisielle kanaler og legge frem dokumentasjon, faglige vurderinger og kostnadsoverslag.

Sak 8

Sosial og inkluderende julemarkering i borettslaget

Forslag fremmet av:
Frederik Hendrik Steenbergen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker med dette å fremme en sak til behandling på generalforsamlingen, knyttet til hvordan borettslaget markerer juletiden. I år ble det ikke satt opp juletre eller julebelysning på fellesområdet, og det ble heller ikke arrangert noen form for julegrantenning eller sosial samling. Dette opplevdes av flere beboere som trist, særlig fordi juletiden er en mørk periode hvor små lyspunkt og fellesskap betyr mye.

Borettslaget vårt har mange beboere i ulike livssituasjoner, og en enkel, varm og inkluderende julemarkering kan bidra til:

- økt trivsel
- styrket naboskap
- et hyggeligere og tryggere bomiljø
- en positiv tradisjon som samler beboerne

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å ikke vedta forslaget om julegrantenning. Dette baserer seg på at det ved tidligere julegrantenninger har vært svært lavt oppmøte. Dermed er det dumt å vedta at dette er noe som må gjennomføres hvert år.

Styret ser at det kan være hyggelig å markere julen i borettslaget. Styret oppfordrer og vil legge til rette for at beboere selv kan sette i stand en markering. Styret vil som vanlig sørge for belysning på eksisterende trær.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at styret hvert år, i første uka av desember skal sørge for en enkel og hyggelig julemarkering på fellesområdet. Dette skal som minimum inkludere: – oppsetting av 3 juletre med lys på et egnet sted på eiendommen– noe enkel julebelysning som skaper stemning i den mørkeste tiden av året(- en uformell julegrantenning eller samling der beboerne inviteres til å møtes, slå av en prat og skape, felleskap med litt kaffe/gløgg/sjokolade og noe pepperkaker. Styret gis ansvar for å organisere dette innenfor en rimelig kostnadsramme og kan vurdere frivillig deltakelse fra beboere dersom det er ønskelig.

Sak 9

Utvidet sykkel- og vognbod til Høyblokka

Forslag fremmet av:
Jørgen Sørgård Erdal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er veldig dårlig plass til barnevogner og sykler i høyblokka. Forslaget er å bygge en ekstra bod i forlengelse av høyblokka mot nord, på plenen som stort sett ikke brukes siden det er skygge der store deler av dagen. Boden kan ha enkel standard så lenge den er tett, har låsbar dør, sykkeloppbevaring tilpasset moderne sykler og elsykler (lik hva vi har i bomberommet i lavblokka) og plass til parkering av barnevogner. Siden det i dag er veldig små boder og lite oppbevaringsplass tror vi dette vil øke verdien på alle leilighetene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at saken ikke vedtas.

Styret annerkjenner at det er dårlig lagringsplass for sykler og barnevogner. Styret vil derfor se på ulike alternativer for å forbedre dette og vil komme tilbake til generalforsamlingen løpende.

Forslag til vedtak

Bygge en ekstra bod i forlengelse av høyblokka mot nord.

Sak 10

Maling av blokker

Forslag fremmet av:
Wenting Chen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Høyblokka og lavblokken har mye slitasje både på veggene inne, gulvet i felles gangen og på utsiden. De trenger å males. Ødelagt gulv i felles gangene må ev repareres. Tiltaket er ikke veldig dyrt og er viktig for vedlikehold.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas. Bakgrunnen til dette er at det vil kreve mye vedlikehold og dyrehold på eiendommen vil kunne føre til store problemer.

Forslag til vedtak

Male veggene innendørs, og veggen på utsiden for både lav og høyblokka. Ødelagt gulv i felles gangene repareres. Det gjelder kun fellesområder.

Sak 11

Kyllingbur

Forslag fremmet av:
Wenting Chen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bygge en felles kyllingbu på baksiden av garasjen i området hvor vi har plantekasser og gressområder. Både stor og små fra borettslaget kan benytte dette :En gruppe kan ta ansvar for å kjøpe inn kyllinger (høner, ikke haner) og mat dem. Vi kan få egg og kjøtt før vinter kommer. Et borettslag på Gaustad har gjort liknende og fungerte kjempe bra :-) kostnaden er lav.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å forkaste forslaget.

Styret vil vurdere behovet for innvendig maling i borettslaget og eventuelt hente inn tilbud. Utvendig maling av borettslaget settes på vent til det er foretatt en fasadevask, fasadeutbedring og vindusutskifting.

Forslag til vedtak

Bygge et felles kyllingbur på baksiden av garasjen hvor vi har plantekasser og gresspmråder.

Sak 12

Murfasade

Forslag fremmet av:
Elisabeth Lange

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Reparere murfasaden øverst i lavblokka ved sykkelboden og der det ellers trengs.

Male alle blokkene utvendig. Male treverk der det er nødvendig, som leveggen mot sykkelskur.

Dette er viktig vedlikeholdsarbeid.

Styrets innstilling

Innstilling til styret er at utvendig maling av borettslaget settes på vent til det er foretatt en fasadevask, fasadeutbedring og vindusutskifting.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Murfasade
- Mot Murfasade

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Male alle blokkene utvendig. Male treverk der det er nødvendig, som leveggen mot sykkelskur.

2. Utvendig maling av borettslaget settes på vent til det er foretatt en fasadevask, fasadeutbedring og vindusutskifting.

Sak 13

Endring av åpningstiden til vaskeriet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre åpningstiden for vaskeriet til å også inkludere åpent på søndager. Styret har undersøkt med beboerne som bor nærmest vaskeriet og ingen har meldt tilbake om plager med støy fra vaskeriet. Styret ser på det som at det er flere fordeler med å åpne vaskeriet på søndager enn ved å holde det stengt. Mange har travle hverdager og lørdager, og det kan derfor være fint å ha mulighet til å vaske tøy på søndager. Dette minsker også differansen mellom dem som har vaskemaskin i egen leilighet og dem som ikke har det. Det foreslås at det skal kunne vaskes tøy fra og med kl 13.00 på søndager.

Styrets innstilling
Styret innstiller at forlaget vedtas.

Forslag til vedtak
Punkt nr 5 (regler for vaskeri) under Indre orden-kapittelet i husordensreglene endres til følgende tekst: Vaskeriet må bare benyttes mellom kl. 08.00 og 22.00, fredag til lørdag og 13.00 og 22.00 på søndager og ikke på helligdager. Retningslinjer for vaskeriet må følges.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Om valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har i perioden bestått av Nicklas Sørbel og Erlend Friis. Opprinnelig ble Nicklas Sørbel og Espen Løver Thu valgt på årsmøtet i 2025, men Espen fratrådte vervet i forbindelse med flytting. Erlend Friis tiltrådte deretter valgkomiteen fra januar etter godkjenning fra styret.

Valgkomiteen har gjennom året arbeidet med å identifisere og vurdere aktuelle kandidater til styret. Det er gjennomført samtaler med beboere, kandidater og sittende styre, samt innhentet tilbakemeldinger fra flere beboere. Alle beboere og andelseiere har hatt mulighet til å melde sin interesse og komme med innspill, blant annet gjennom oppslag i fellesområdene og informasjon publisert på Vibbo.

I vurderingen av kandidater har valgkomiteen lagt vekt på:

- relevant kompetanse og erfaring
- evne til samarbeid og gjennomføring
- kontinuitet i styrearbeidet
- behov for nye perspektiver
- representasjon fra både høyblokk og lavblokk

Kjønnsbalanse er også vurdert, uten at dette har vært avgjørende for innstillingen.

Valgkomiteen mener på denne bakgrunn å ha et godt grunnlag for å fremme en helhetlig og balansert innstilling.

Styreleder (velges for 1 år)
Valgkomiteen innstiller:

Kristoer Berg Jansen

Kristoer Berg Jansen innstilles som styreleder for en ny periode på ett år.

Etter ett år i rollen har han opparbeidet seg solid erfaring med borettslagets drift og vist evne til å gjennomføre konkrete forbedringer. Valgkomiteen mener han er godt kvalifisert til å videreføre og utvikle dette arbeidet.

Kristoer har mastergrad i økonomi fra Norges Handelshøyskole og bred erfaring fra ledelse, økonomi og styrearbeid. Han har hatt lederverv i studentorganisasjoner og Forsvaret, blant annet som styreleder for Norges Handelshøyskoles idrettsforening og medlem av finansstyret ved NHH. Han arbeider i dag som økonomikonsulent i KPMG.

I sin periode som styreleder har Kristoer bidratt til å videreutvikle og strukturere styrets arbeid. Han har blant annet etablert bedre systemer for dokumentasjon og lagring, som styrker kontinuitet og gjør det enklere for fremtidige styrer å overta arbeidet. Han har også arbeidet med gjennomgang av leverandøravtaler, med mål om god kvalitet og kostnadseektiv drift.

Kristoer fremstår som strukturert og handlekraftig, med fokus på forsvarlig økonomisk forvaltning. Han er opptatt av å balansere nødvendige investeringer og vedlikehold mot stabile felleskostnader, og har samtidig arbeidet for bedre kommunikasjon og tilgjengelighet overfor beboerne.

Han har vist evne og vilje til å sette seg grundig inn i saker, og har et helhetlig perspektiv på styrearbeidet hvor økonomi, vedlikehold, sikkerhet og bokvalitet ses i sammenheng.

For det kommende året ønsker Kristoer å videreføre arbeidet med å modernisere og eektivisere driften, samt prioritere tiltak som gir langsiktig verdi for borettslaget.

Valgkomiteen opplever Kristoer som motivert for videre verv og godt rustet til å lede borettslaget i kommende periode.

På bakgrunn av dette anbefaler valgkomiteen at Kristoer Berg Jansen velges som styreleder for en ny periode.

Styremedlemmer (velges for 2 år)
Valgkomiteen innstiller:

Per Halvorsen

Elisabeth Lange

Per Halvorsen er i dag styremedlem og foreslås gjenvalgt for å sikre kontinuitet i styretsarbeid. Han har lang erfaring innen drift, vedlikehold og eiendomsforvaltning. Valgkomiteen vurderer at hans tekniske kompetanse er særlig verdifull i arbeidet med langsiktig vedlikeholdsplanlegging og oppfølging av bygningsmessige tiltak. Halvorsen bidrar med faglig tyngde og kontinuitet, og vurderes som en viktig ressurs for styret.

Elisabeth Lange innstilles som nytt styremedlem. Hun har erfaring fra styrearbeid i borettslag og er engasjert i bomiljø og beboertrivsel. Hun er opptatt av god kommunikasjon mellom styret og beboerne, og av at styret fremstår tilgjengelig og løsningsorientert. Lange har erfaring med prosjektarbeid, herunder innhenting og vurdering av tilbud, og er opptatt av kvalitet og kostnadseektivitet. Hun har også fokus på langsiktig og forsvarlig økonomisk drift. Valgkomiteen vurderer at hun vil bidra positivt til styrets arbeid.

Varamedlemmer (velges for 1 år)
Valgkomiteen innstiller:

Per Iver Nordset

Magne Hovdar

Per Iver Nordset innstilles som varamedlem. Nordset har bred erfaring fra forsikring, risikovurdering og skadeoppgjør, samt bakgrunn fra Forsvaret og teknisk utdanning fra NTNU. Han har også tidligere styreerfaring fra borettslag og kompetanse innen økonomi, prosjektadministrasjon og risikohåndtering. Valgkomiteen vurderer at hans samlede kompetanse vil være nyttig for styret, særlig i arbeidet med langsiktige vurderinger og prioriteringer.

Magne Hovdar innstilles som varamedlem. Han er utdannet ingeniør og har kompetanse innen tekniske fag, økonomi og prosjektarbeid. Han har erfaring fra organisasjonsarbeid og ledelse gjennom frivillige verv, og er vant til å arbeide innenfor formelle prosesser. Hovdar fremstår som engasjert og motivert for å bidra til et godt bomiljø, og vurderes som en relevant ressurs for styret ved behov.

Valg av valgkomité (velges for 1 år)
Valgkomiteen har forsøkt å finne kandidater til neste års valgkomité, men har ikke lykkes med å identifisere kandidater som har ønsket å stille til vervet.

Valgkomiteen vil understreke at en velfungerende valgkomité er viktig for å sikre gode og grundige prosesser ved fremtidige valg.

Det oppfordres derfor til at beboere melder seg til vervet i løpet av årsmøtet.

Avslutning
Valgkomiteen takker alle kandidater og beboere som har vist interesse og bidratt med innspill i prosessen.

Valgkomiteen mener den foreslåtte sammensetningen gir et styre med god balanse mellom erfaring, kompetanse og nye perspektiver, og anbefaler årsmøtet å vedta innstillingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Jansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Lange
- Per Halvorsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magne Hovdar
- Per Iver Nordset

Styrets årsrapport

Årsrapport 2025

Styrets arbeid

Styremøter

Per 15.april er det avholdt 14 styremøter siden forrige årsmøte.

Prosjektmøter / befaringer

Det har vært avholdt flere befaringer og prosjektmøter ifm. med heisprosjektet og prosjektet med vindusutbytting. For vindusutbyttingsprosjektet er det avholdt nye befaringer for vurdering av utskifting i oppgang 5A og 5B.

Leilighetsoverdragelser

Per 15.april er det registrert 11 leilighetsoverdragelser siden sist årsmøte.

Bruksoverlating

Per 15.april er det registrert 4 bruksoverlatinger siden sist årsmøte.

Garasjeoverdragelse

Per 15.april er det registrert 0 garasjeoverdragelser siden sist årsmøte.

Beboerarrangementer

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

HMS Brannvern/Brannvarslingsanlegg

Det er blitt utført årlig kontroll brannslukningsapparater og brannvern i fellesområdene av Norsk Brannvern.

Høsten 25 er det gjennomført vedlikehold på felles brannvarslingssystem og gjennomført klokketest (sirenene), samt sjekk av oppkobling mot Securitas for varsling. Systemet fungerer slik det skal. Styret oppfordrer alle beboere til å lese nøye igjennom skriv og rutiner som har blitt sendt ut.

Rørfornying

Rørfornyelsesprosjektet ble ferdigstilt våren 2025. Det har vært enkelte reklamasjoner og klager i etterkant av ferdigstillelse. Det har derfor vært noe kommunikasjon frem og tilbake med Olimb, og enkelte ting som har blitt fikset. Nå skal alt være i orden.

Heis

Prosjektet med bytte av heis i høyblokka nærmer seg ferdig per 15.april. Otis melder at de er i rute til at heisen skal være klar innen 1.mai. Prosjektet har kostet borettslaget ca kr. 1.750.000 til nå.

Vaskekjelleren

Vaske- og tørkerom, samt felles toalett, har blitt malt. Det er også satt inn nytt avtrekk på vaske- og tørkerom. En av tørketromlene er også blitt byttet ut med ny tørketrommel.

Vinduer

Styret har jobbet videre med prosjektet om bytting av vinduer. Vi har startet prosessen i oppgang 5A og B. Dette er for at vi skal skaffe oss erfaringer med denne type prosjekt og bli kjent med entreprenør. I 5A og B er det gjennomført ny inspeksjon og bestilling av vinduer og balkongdører er gjort ut i fra resultatene fra denne. Arbeidet vil bli gjennomført så snart vinduer og dører er ankommet (mest sannsynligvis ila juni). Prosessen vil etter dette gå videre i borettslaget på samme måte med ny inspeksjon etterfulgt av ny bestilling.

Inngangsparti i FB 6 Høyblokka

Det har tidligere blitt vedtatt på generalforsamling at inngangspartiet i høyblokken skaloppgraderes. Dette ble ikke gjort i fjor da man har ventet på ferdigstillelse av heis og rørfornying. Styret vil gjennomføre dette etter at heisen er ferdigstilt.

Nye avtaler

Det er ansatt en ny vaktmester etter at avtalen med forrige vaktmester ble avsluttet våren 2025. Styret er generelt fornøyde med ny vaktmester, og oppfordrer også beboere til å si ifra dersom de ser ting som vaktmesteren bør fikse.

Det er inngått rammeavtale med flere håndverkere, blant annet elektriker og låsesmed.

Styret har gjennomgått alle gjeldende avtaler som borettslaget har, for å se på mulige reduksjoner i kostnader. Enkelte av avtalene er blitt reforhandler og kostnadene redusert.

Uteområdene

Det er opprettet en egen utegruppe på vibbo, hvor styret oppfordrer alle som er interessert i uteområdene til å være med.

Det er gjennomført en opprenskning av vegetasjonen ved uteområdene. Vegetasjonen har generelt blitt tettere og vokst seg nærmere boligmassen de siste årene, og det er lenge siden sist en gjorde en tilsvarende opprydning. Flere av de store trærne er blitt beskjært av en gartner, en god del busker er beskjært og redusert. En god del mindre trær bak lavblokka og høyblokka er fjernet, og enkelte større trær.

Radonmåling

For noen år siden ble det utført radonmåling, som enkelte steder viste for høye verdier. Det ble etter dette iverksatt tiltak og radonvifter for å senke nivået. Siden den gang har det ikke vært utført en ny måling. Det er nå vinteren 2026 utført en ny måling i alle leilighetene i de nederste etasjene. Radon-målerne er per 15.april samlet inn og sendt til analyse, men vi har ikke mottatt svar på resultatene ennå. Styret vil informere leilighetene hvor det er foretatt målinger om resultatet så fort det foreligger.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene til rørfornying ble vesentlig høyere enn den summen som ble lagt inn i budsjettet.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere rentenivå enn antatt.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 5 244 097.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3,6 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AB0IP-EIMK2-DLJ7O-JV1B4-X1DEJ-C4T5X

ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 953648210, KLIENTNR. 6039

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**8 151 304**	**5 920 184**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 699 798	-6 124 796
Tillegg for nye langsiktige lån			6 800 000
Økning annen langsiktig gjeld	17	0	1 700 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-207 408	-144 084
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 907 206**	**2 231 120**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 244 098**	**8 151 304**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 533 111	8 604 658
Kortsiktig gjeld		-289 014	-453 354
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 244 098**	**8 151 304**

ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 953648210, KLIENTNR. 6039

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 813 140	5 803 222	5 806 000	6 012 000
Andre anlegg		0	57 465	30 000	21 272
Andre inntekter	3	60 073	20 236	20 000	75 700
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 873 213**	**5 880 922**	**5 856 000**	**6 108 972**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 572	-48 246	-49 000	-49 000
Styrehonorar	5	-270 656	-261 250	-272 000	-279 720
Revisjonshonorar	6	-20 367	-15 745	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-357 770	-341 428	-359 000	-374 437
Konsulenthonorar		-58 118	-117 680	-15 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-4 269 777	-8 243 509	-693 000	-3 538 047
Forsikringer		-382 961	-303 393	-360 000	-396 748
Festeavgift		-197 516	-197 516	-200 000	-200 000
Kommunale avgifter	8	-991 042	-888 876	-1 049 000	-1 033 353
Vaskeri		0	-2 602	0	0
Energi/fyring	9	-116 677	-105 998	-130 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-827 080	-780 317	-971 000	-862 905
Andre driftskostnader	10	-633 075	-559 382	-578 000	-504 637
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 174 612**	**-11 865 941**	**-4 697 000**	**-7 500 477**
DRIFTSRESULTAT		**-2 301 400**	**-5 985 019**	**1 159 000**	**-1 391 505**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	203 046	172 799	23 000	160 000
Finanskostnader	12	-601 445	-312 576	-626 000	-579 143
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-398 399**	**-139 777**	**-603 000**	**-419 143**
ÅRSRESULTAT		**-2 699 798**	**-6 124 796**	**556 000**	**-1 810 648**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-3 442 664		
Udekket tap:		-2 699 798	-2 682 132		

ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG
ORG.NR. 953648210, KLIENTNR. 6039

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	698 850	698 850
Andre varige driftsmidler	14	216 000	216 000
Langsiktige fordringer	15	51 435	51 435
SUM ANLEGGSMIDLER		**966 285**	**966 285**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 309	14 178
Forskuddsbetalte kostnader		57 623	0
Andre kortsiktige fordringer		0	6 385
Driftskonto OBOS-banken		488 062	5 064 157
Sparekonto OBOS-banken		4 983 117	3 519 938
SUM OMLØPSMIDLER		**5 533 111**	**8 604 658**
SUM EIENDELER		**6 499 396**	**9 570 943**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Udekket tap	16	-5 381 930	-2 682 132
SUM EGENKAPITAL		**-5 366 530**	**-2 666 732**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 687 113	10 894 521
Borettsinnskudd	18	673 800	673 800
Annen langsiktig gjeld	19	216 000	216 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 576 913**	**11 784 321**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		165 466	83 292
Leverandørgjeld		120 504	366 616
Påløpte renter		3 009	3 446
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	20	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**289 014**	**453 354**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 499 396**	**9 570 943**
Pantstillelse	21	15 001 800	15 001 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2026
Styret i Øvre Kringsjå Borettslag

Kristoffer Berg Jansen Emilie Elisabeth Rød Broomfield Per Halvorsen

Tilla Farnes Hennum Jeanette Eriksen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	562
Eiendomsskatt	562
Eiendomsskatt	562
Eiendomsskatt	562
Felleskostnader	5 636 498
Garasje	86 400
Leie	87 996
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 813 140**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie 2025	20 653
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	39 420
SUM ANDRE INNTEKTER	**60 073**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-10 000
Arbeidsgiveravgift	-39 572
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 572**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-270 656
SUM STYREHONORAR	**-270 656**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 367
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 367**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-202 257
Drift/vedlikehold VVS	-3 235 971
Drift/vedlikehold elektro	-41 192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 903
Drift/vedlikehold heisanlegg	-468 187
Drift/vedlikehold brannsikring	-136 948
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-110 539
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-17 781
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 269 777**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 430
Vann- og avløpsgebyr	-736 229
Renovasjonsgebyr	-252 383
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-991 042**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-116 677
SUM ENERGI / FYRING	**-116 677**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 000
Container	-19 310
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 835
Diverse utstyr	-1 350
Vaktmestertjenester	-78 525
Vakthold	-70 040
Renhold ved firmaer	-162 526
Snørydding	-60 947
Gressklipping	-9 738
Andre driftskostnader	-7 363
Kontor- og datarekvisita	-703
Trykksaker	-806
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-2 135
Porto	-950
Vedlikehold biler/maskiner	-168 621
Bank- og kortgebyr	-4 871
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-1 370
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-633 078**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	31 749
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 149
Renter av sparekonto i OBOS-banken	163 179
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	97
Andre renteinntekter	872
SUM FINANSINNTEKTER	**203 046**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-134 599
Pantegjeldsrenter	-466 226
Renter på leverandørgjeld	-620
SUM FINANSKOSTNADER	**-601 445**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1961	698 850
SUM BYGNINGER	**698 850**

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

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 1979	216 000	
		216 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**216 000**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Til gode hos eierne	51 435
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**51 435**

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

Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2011	-4 065 509	
Nedbetalt tidligere	1 610 619	
Nedbetalt i år	91 745	
		-2 363 145
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 700 000	
Delutbetaling	-6 800 000	
Nedbetalt tidligere	60 369	
Nedbetalt i år	115 663	
		-8 323 968
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 687 113**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-673 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-673 800**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-216 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-216 000**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	673 800
Pantelån	10 687 113
TOTALT	**11 360 913**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	698 850
TOTALT	**698 850**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26
Selskapsnummer: 6039 **Selskapsnavn:** ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

HB/NU.

KOPI

Oslo, den 9-11-1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
60/975.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
18-9-1962.

Bygningens art
Boligblokk.

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

Byggemelder
Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ansvarshavende
Ingeniör Alv Selvaag, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

fung Distriktsingeniør
H.Braathen

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

Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PLANKE AS
Industrigata 40
0357 OSLO

Dato: 27.02.2019

Deres ref.: Ellen Margrethe Haukås | Vår ref.: 201404098-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOLKE BERNADOTTES VEI 5, 7 OG 9	Eiendom:	50/294/0/0
Tiltakshaver:	Øvre Kringsjå borettslag	Adresse:	Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	PLANKE AS	Adresse:	Industrigata 40, 0357 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Folke Bernadottes vei 5, 7 Og 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 25.02.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201404098			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A413	10.02.2014	1/11
Fasade sør - Folke Bernadottes vei 5	A412	10.02.2014	1/21
Fasade vest - Folke Bernadottes vei 5	A413	10.02.2014	1/22
Fasade vest - Folke Bernadottes vei 7	A415	10.02.2014	1/23
Fasade vest - Folke Bernadottes vei 9	A417	10.02.2014	1/24
Fasade nord - Folke Bernadottes vei 9	A418	10.02.2014	1/25

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.02.2019 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Øvre Kringsjå borettslag, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, hagen.kyllo@gmail.com

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Folke Bernadottes vei 5,7,9				JOUR.NR.	89/101495
ARB.'S ART	Fasadekledning - Boligblokk				GNR / BNR	050/0294
BYGGHERRE	Ensliges Forng. Brl. v/Are Staurset, Folke Bernadottes vei 5 A, 0862				BYGN.ENH.NR	
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
STATU		04.08.89	17.04.90			

Ved besiktigelse på stedet, er fasadekledning på blokka i samsvar med appr.tegninger.
Konf. med godkjent ansvarshavende, som sier at byggearbeidene er forskriftsmessit utført, og godkjent av OBOS.
Frem til idag, er det heller ingen reklamasjoner på det utførte arbeidet.

Henlagt uten ferdigattest.

Oslo, 23.januar 1995

Tove Haukeli

Tove Haukeli

Attestert, Oslo 23/1-95

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.			x		x	TH

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			23.01.95	TH
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			23.01.95	TH
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

~~Redskapsbod.~~

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Folke Bernadottes vei 9	Gnr. 50. bnr. 294.	76/372

Byggherre

Ensliges Forenings Borettslag
Kringsjå
Folke Bernadottes vei 9

OSLO 8

ÖA/JG

Ansvarshavende

Driftsingeniör A. Oskarsen
Lörenveien 54
Boks 85 Økern

OSLO 5

Dato
13.oktober 1976.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

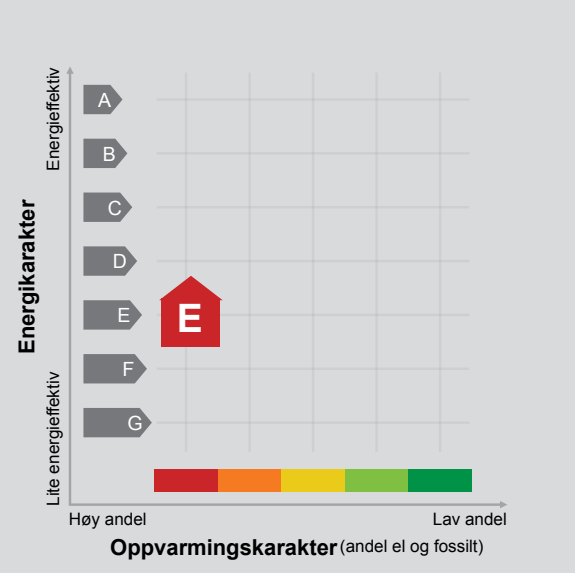
Bygningsinspektør
Ö. Andersen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI C-16 ANBVORD

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0862
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	294
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80138407
Merkenummer	Energiattest-2025-207824
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

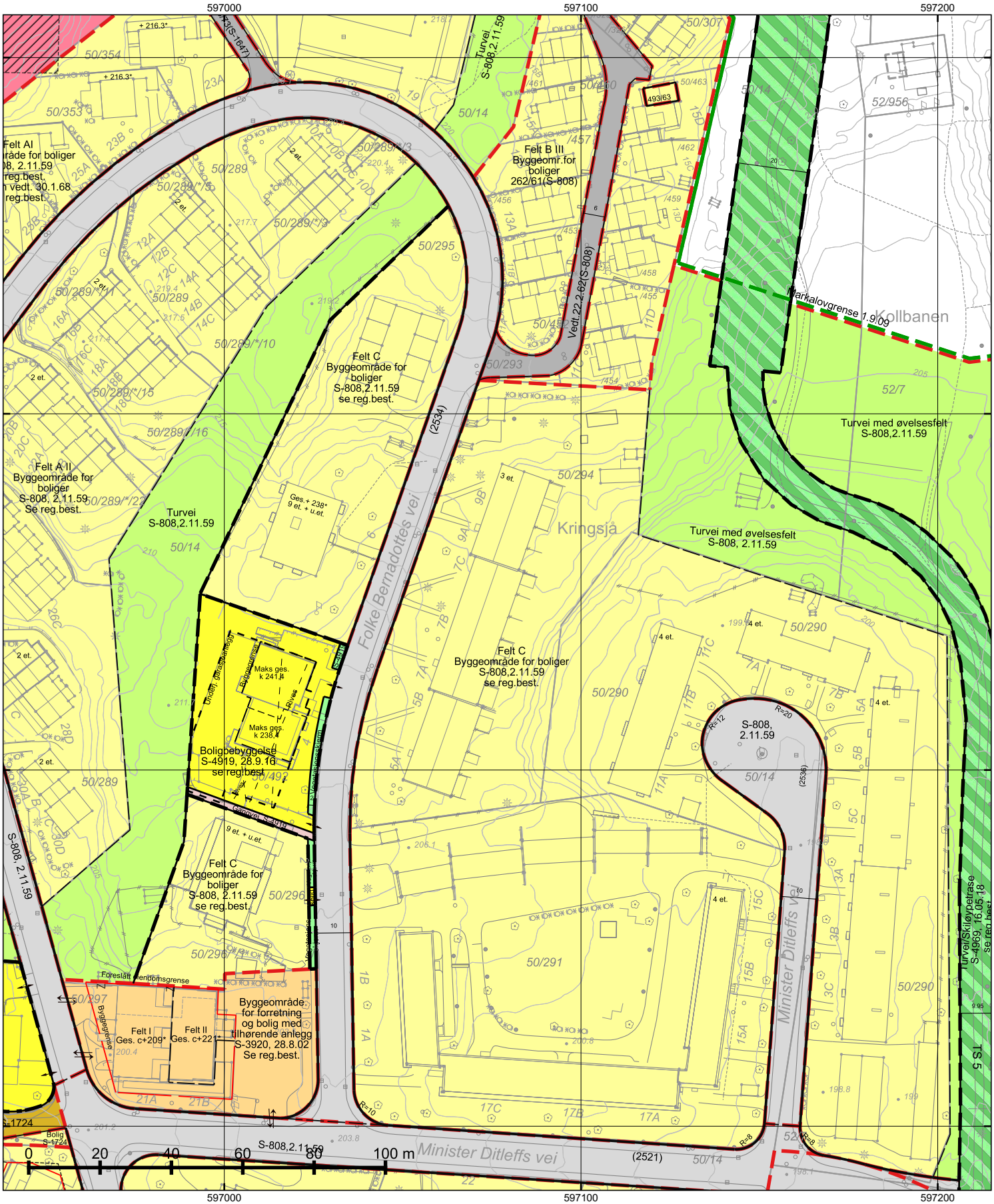
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156338/ 86530877
Deres ref.:
Adresse: Folke Bernadottes vei 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/294

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

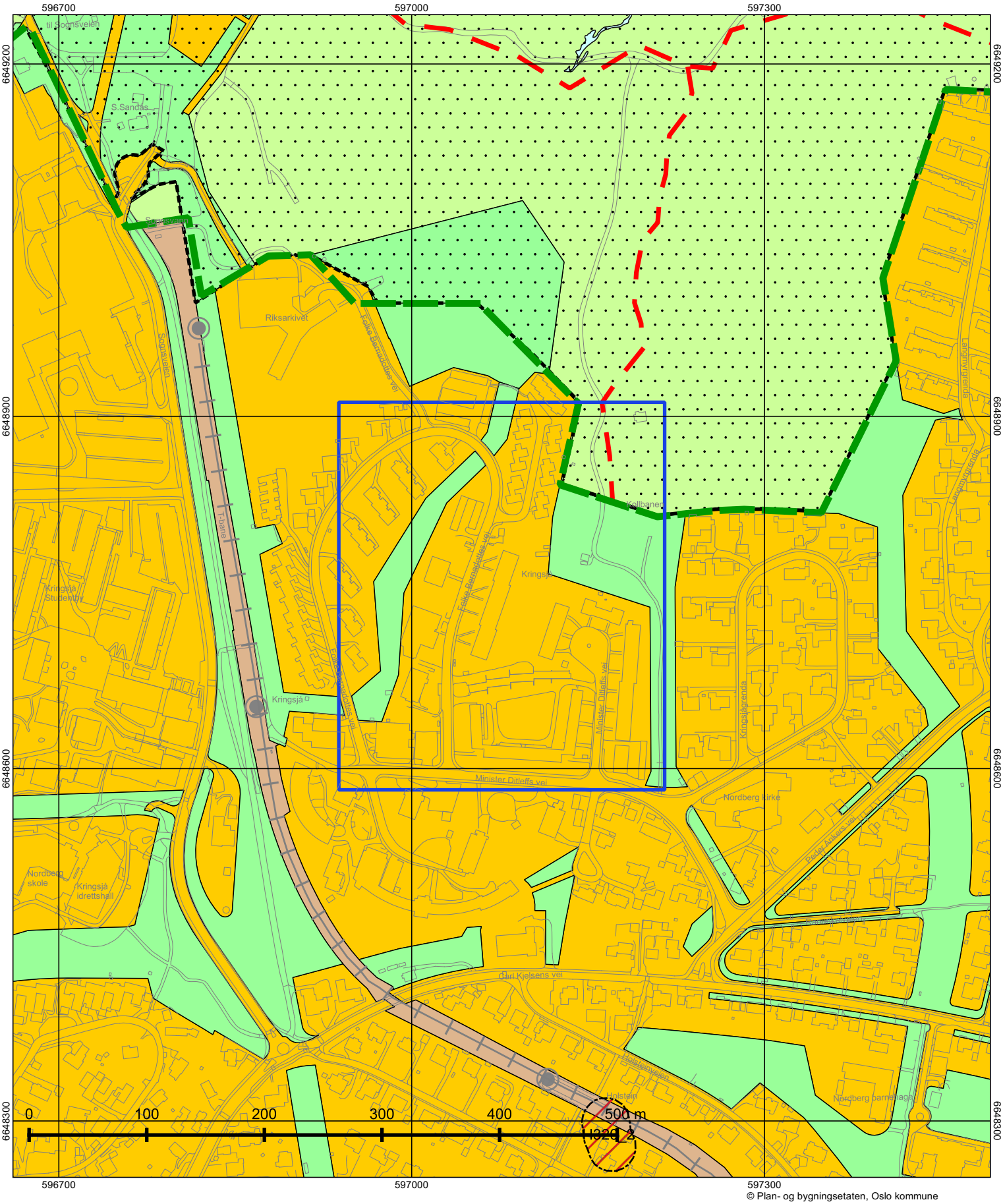
PlottID/Best.nr: 156338/ 86530877
Deres ref.:
Adresse: Folke Bernadottes vei 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/294

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156338/86530877
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-808

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

Vedtaksdato: 02.11.1959

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195901505

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Juridisk bindene bebyggelsesplan.

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

Vedtektene lyder:

A. Generelle bestemmelser.

§ 1. Etasjeantallet er angitt på planen for det enkelte hus eller for grupper av bygninger. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk og det må tas hensyn til at det enkelte hus er en del av helheten. Gesims- og sokkelhøyder må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret. For småhusfeltene må forprosjekt for større grupper av hus fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt m.m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 2. Det må oppsettes fellesantenneanlegg for blokker, punkthus og rekkehus. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 3. Til bygningskontrollen skal sammen med byggeanmeldelsen innsendes planerings- og beplantningsplan i mål 1/200, som kan godkjennes og som viser fyllings- og gravingsarbeider, murer og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, bil og sykkelparkeringsplasser, tørkeplasser og plass for søppelkasser.

§ 4. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
1) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller
2) Under terreng.
3) Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

§ 5. Mot naboeiendom kan hvor ikke annet er bestemt oppsettes 0.90m høyt gjerde. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge. Før gjerdet oppsettes må terrenget planeres i overensstemmelse med godkjent planerings- og beplantningsplan. Eventuelt oppsettes forstøtningsmur hvor dette må anses påkrevd.

§ 6. Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse. Garasjene skal godkjennes av bygningskontrollen i samråd med byplankontoret. Hvis de garasjer som planen viser ikke bebygges må det isteden anlegges planerte parkeringsplasser. Plasseringen av disse må godkjennes av byplankontoret.

§ 7. Innenfor planens område tillates bare oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagende av en slik karakter at de kan antas å være til gavn for strøket.

B. Spesielle anlegg.

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

C. Boligfelter.

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

§ 10. På felt D må husene ikke bygges i mer enn 1 etasje. Hvor terrenget tilsier det, kan underetasjen utbygges. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for grupper av hus som naturlig hører sammen og

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

§ 11. På felt F må husene ikke bygges i mer enn 1 etasje, unntatt de hus hvor det er tillatt 2 etasjer med 1. etasjes tilbygg. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for grupper av hus som naturlig hører sammen og må godkjennes av byplankontoret for hver enkelt gruppe. Garasjer skal, når det bygges, bygges inn i husene slik som planen forutsetter. I enkelte tilfelle som vist i planen kan de bygges frittstående, men må da bindes sammen med huset. I eiendomsgrenser og mot vei oppsettes nettinggjerde 0,8 m høye. Mot nabo kan begrensningen skje ved beplantning som ikke må være mer enn 0,80 m høy.

§ 12. På felt A, B og C, i den utstrekning de omfatter ren boligbebyggelse med blokker i 2 - 4 etasjer samt punkthus i 9 etasjer, er etasjeantallet angitt i planen for hver enkel blokk. Det kan ikke legges butikker i 1. etasje. Det tillates ikke oppsatt gjerder av noen art bortsett fra småbarnlekeplasser, hvor det kan oppsettes 0,60 m høye beskyttelsesgjerder.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sigurd Bergseng
FOLKE BERNADOTTES VEI 9B

Dato: 20.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530877
9139997

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.50 BNR. 294

Vi viser til bestilling av 20260420 for FOLKE BERNADOTTES VEI 9B.

GNR. 50 BNR. 294

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.08.1960.

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

6403 m²

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

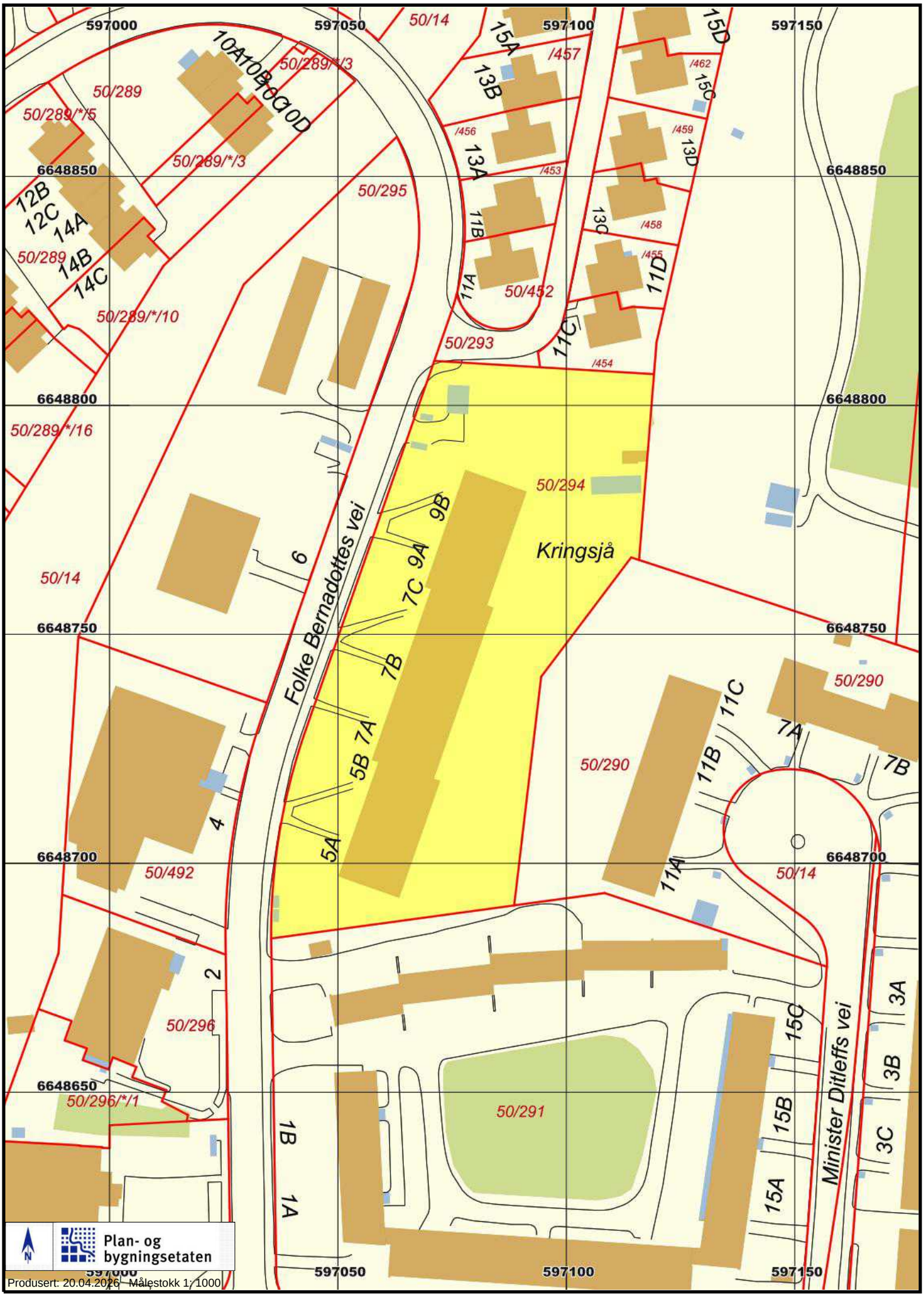
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Produsert: 20.04.2026 Målestokk 1:1000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Folke Bernadottes vei 9B, 0862 Oslo
Gnr. 50, Bnr. 294, andelsnr. 152 i ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260079

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Benjamin Schøn

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 905 57 535

E-post: benjamin.schon@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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.
