



PRIVATMEGLEREN

BISKOP JENS NILSSØNS
GATE 23 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet
 Biskop Jens Nilssøns gate 23 B, 0659 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 232, bnr. 128
 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 11256-2246

Eiendomsverdi ref nr: PH1476

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



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 byggregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen er bygget i 2006. Overflater og innredninger hovedsakelig fra byggeår.

Andelsleilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende bindingsverk.
Fasader med malte flater og steinbelagte betongelementer.
Flatt tak tekket med takpapp/membran.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Balkongdør med isolerglass.
Utgang fra stue til nord/vestvendt balkong på ca. 9,5 m². Malt betongdekke.
Kjellerbod på ca. 4,8 m²
Heis.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.
Overflater fra byggeår.
Etasjeskillere i betong.
Malte glatte dører.
Glassfelt i dør mellom entré og stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Bad fra byggeår. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.
Fliser på vegger. Himling med himlingsplater.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 4 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.
Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner. 60 cm servant med underskap. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Nye dusjdører og nytt dusjsett i 2026.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet at badet er bygget som en baderomskabin. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i delvis åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel oppvaskkum i stål.
Frittstående komfyr, opplegg for oppvaskmaskin.
Avtrekkshette med utkast til friluft (via boligens ventilasjonsanlegg).
Innredninger fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestocker og stoppekraner i servantskapet på badet.
Avløpsrør av ukjent type.
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til boligen via veggventiler.
Felles varmtvann.
Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

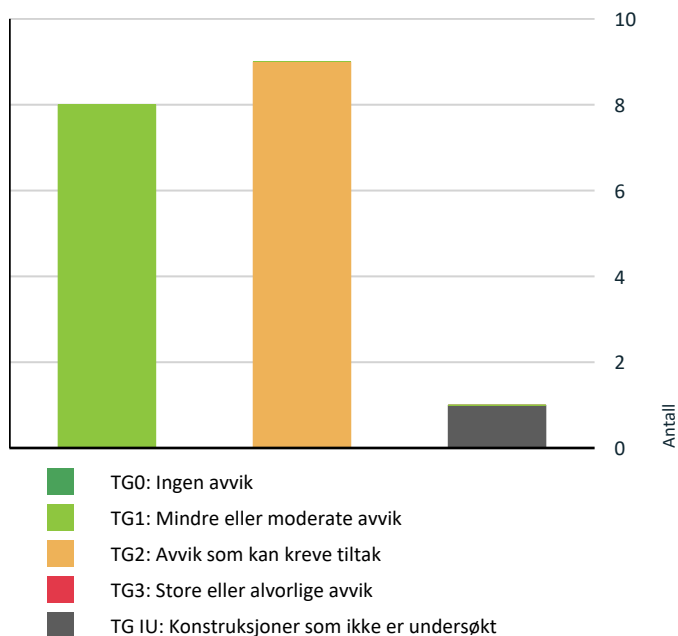
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Entrédør subber i terskel.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Parkett med noe bruksslitasje/bruksmerker. Stedvis noe fuktpåvirket parkett. Fuktskadet parkett ved radiatoren i stue.
Stedvis noe riss i vegger.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderomsdøren er noe påvirket av fukt i nederkant.



Våtrom > 2. etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Tidligere monteringshuller i enkelte fliser.



Våtrom > 2. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.



Våtrom > 2. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > 2. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Noe fuktsvelling på servantskapet.
Krakelering i overflaten på servanten.



Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Endelister mot komfyren er delvis løse.



Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bryterpanelet er defekt.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

2006

Kommentar

Iflg. EDR

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Balkongdør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédør subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til nord/vestvendt balkong på ca. 9,5 m². Malt betongdekke.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.
Overflater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett med noe bruksslitasje/bruksmerker. Stedvis noe fuktpåvirket parkett. Fuktskadet parkett ved radiatoren i stue.
Stedvis noe riss i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing bør utføres. Parketten i stue/kjøkken bør byttes/utbedres.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Ved enkel nivellering/tilfellige stikkprøver i stue og soverom ble det i begge rom registrert helningsavvik på noe over 10 mm over hele rommet og opp mot 10 mm over en avstand på under 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.
Glassfelt i dør mellom entré og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdøren er noe påvirket av fukt i nederkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Himling med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Tidligere monteringshuller i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere eventuell utvikling.
Utbedring anbefales.

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 4 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere videre utvikling.

2. ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Sluk

2. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner. 60 cm servant med underskap. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin. Nye dusjdører og nytt dusjsett i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Noe fuktsvelling på servantskapet.
Krakelering i overflaten på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningene fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt grunnet at badet er bygget som en baderomskabin. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i delvis åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel oppvaskkum i stål.
Frittstående komfyr, opplegg for oppvaskmaskin.
Innredninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Endelister mot komfyren er delvis løse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningene fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekkshette med utkast til friluft (via boligens ventilasjonsanlegg).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bryterpanelet er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekket fungerer, men avtrekkshetten bør byttes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekraner i servantskapet på badet.

Normal standard fra byggeåret. Installering av automatisk vannstopp-system i kjøkkenet anbefales.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent type.

Forhold ang. stakemuligheter og lufting er ikke kjent for takstmannen. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på røropplegget.

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til boligen via veggventiler.

Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 med automatsikringer plassert i entré. Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006 El-anlegg fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

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

Ja Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget, samt

Tilstandsrapport

at el-anlegget har oppnådd en alder på 20 år.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er sikret med sprinkleranlegg. Seriekoblede brannvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

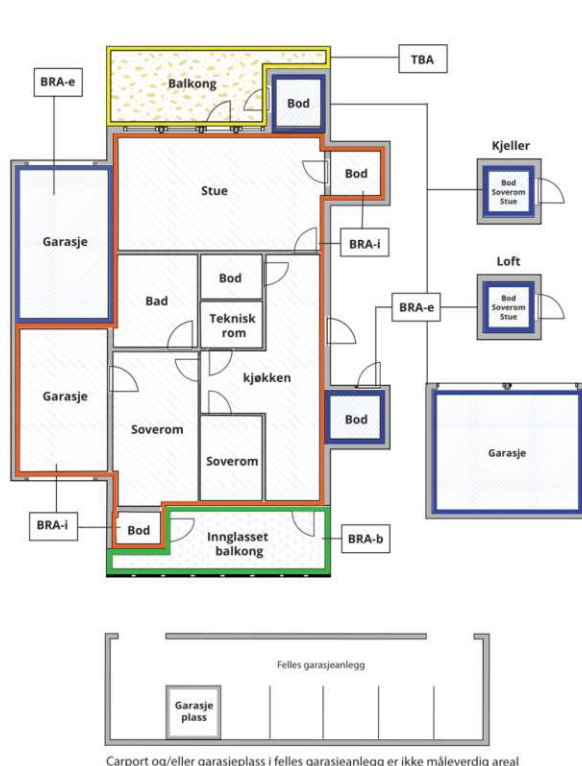
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	50			50	10
Kjeller		5		5	
SUM	50	5			10
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad/wc, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,46 m

Kjellerbod på ca. 4,8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nye dusjdører og nytt dusjsett i 2026. Utført av altmuliggutta.no

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Geir Csisar	Takstingeniør
	Erik Edvardsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	128		0	3676.3 m ²	Kartverket	Festet

Adresse

Biskop Jens Nilssøns gate 23 B

Hjemmelshaver

Enga Borettslag (hjemmel til festerett)

Bane Nor Sf (hjemmel til eiendomsrett)

Kommentar

Festeopplysninger iflg. ubekreftet grunnboksblad.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202 / ENGA BORETTSLAG	988211893	H0202	OBOS Eiendomsforvaltning, tlf. 22865500	Erik Edvardsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
4	100

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms andelsleilighet beliggende på Etterstad i Oslo kommune.

Adkomstvei

Adkomst via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Festet tomt på 3.676,3 m². Tomten heller noe mot vest og er opparbeidet med lekeområder, plen og beplantning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med eldre og nyere blokkbebyggelse.

Denne boligen ligger i 2. etasje i en boligblokk over 10 etasjer.

Standard

Boligen er bygget i 2006. Overflater og innredninger hovedsakelig fra byggeår.

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger.

Balkong. Heis.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	17.04.2026	
3	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan golvareal (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,

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PH1476>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Ullevål	
Oppdragsnr.	
330260024	
Selger 1 navn	
Erik Edvardsen	
Gateadresse	
Biskop Jens Nilssøns gate 23 B	
Poststed	Postnr
OSLO	0659
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg vet om svake sprekker i to veggfliser, men flisene sitter likevel veldig godt. En liten del av en gulvflis som hadde løsnet er «limt igjen» av en faglært flislegger. Fugemasse som hadde løsnet i dusjsonen er også reparert av den samme flisleggeren. Dette har takstmannen skrevet: «Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert».

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I tillegg til det som er fortalt i forrige punkt er også nytt dusjsett med regnfalldusj og nye dusjdører montert av faglært rørlegger fra samme firma (altmuliggutta.no). Disse ble montert i mars 2026. Tidligere monteringshuller er fylt med silikon av rørleggeren.

Arbeid utført av

altmuliggutta.no

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen få for ca. 19-20 år siden, men ikke etter det.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Edvardsen	8c2c032d62e9874fff5fc8 bb6a7a9cb5eba420d4	19.04.2026 01:17:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 330260024

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



Adresse

Biskop Jens Nilssøns gate 23B, 0659 OSLO

Dato for energimerking

13.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-280802

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

81784698

Gårdsnummer

232

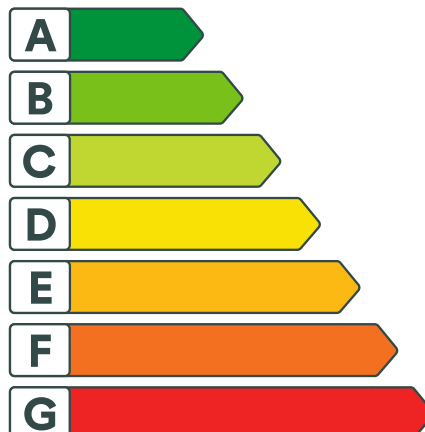
Bruksnummer

128

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0202


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2006

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

104,08 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

104,08 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 084 kWh



Biskop Jens Nilssøns gate 23B, 0659 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Biskop Jens Nilssøns gate 23B, 0659 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

HUSORDENSREGLER FOR ENGA BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 28. mai 2024

Enga borettslag er et andelslag hvor andelseierne i felleskap eier borettslagets bygninger. Tomten som bygningene er oppført på er festet fra Bane Nor SF.

Andelseierne er felles ansvarlige for at eiendommen og bygningene til enhver tid holder god stand og at borettslaget framstår som en positiv faktor i nærmiljøet. Det forventes at den enkelte andelshaver bidrar på en aktiv måte, slik at alle opplever ro orden og trygghet i sitt boforhold.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene kan føre til at andelseieren blir pålagt å selge andelen. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det skal være alminnelig ro i tidsrommet 22:00 – 08:00 mandag – fredag og mellom klokken 24:00 og 10:00 på lørdag og søndag, samt på helligdager.

Hamring, boring og annet arbeide som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområdene

Boliger som ligger på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Utendørs beplantning og gjerder/levegger må ikke settes opp uten samtykke fra styret og etter retningslinjer som er teknisk akseptable.

Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse. Disse fellesarealene må ikke benyttes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere.

Sykling på borettslagets grøntområder er forbudt.

§ 4 Lufting og tørking av tøy

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og private uteplasser så sant det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu. Renhold av balkong må skje på en måte som ikke skaper ulemper for naboene under.

§ 5 Grilling

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger, private uteplasser og fellesarealer. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger og private uteplasser.

§ 6 Blomsterkasser

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongrekkverket for å unngå at de kan falle ned og skade personer som oppholder seg på de private uteområdene. Vanning av blomster må skje på en måte som ikke er til sjenanse for underliggende leiligheter.

§ 7 Utvendige persiennner, markiser, avskjerming og innglassing

Markiser tillates kun montert for solavskjerming på balkong. Markiser, persiennner og utvendig avskjerming tillates kun oppsatt etter retningslinjer fra styret. Innglassing av balkonger og oppsetting eller forlengelse av tak på balkonger i 9. og 10. etasje tillates kun etter retningslinjer fra styret og krever forhåndsgodkjenning.

§ 8 Flaggholdere og flagging

Ved montering av flaggholder er det viktig å huske på at balkongplatene er av galvanisert stål, det er derfor viktig at flaggholdere monteres på en slik måte at det ikke medfører framtidige rustproblemer.

Vis hensyn ved privat flagging

§ 9 Parkering og fellesgarasje

Parkering skal skje på anviste plasser i parkeringshuset. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av bil, tilhenger, motorsykkel/moped eller sykkel og under forutsetning av at man holder seg innenfor avmerket område.

Dersom plassen brukes til å lagre andre ting/eiendeler kan styret kreve disse fjernet for andelseiers risiko og regning. Andelseier kan leie bort parkeringsplassen sin internt i borettslaget.

Det er forbudt å parkere motorkjøretøy (også moped/scooter og motorsykler) foran inngangspartiene, på sykkelparkeringen og på fortau og gangveier.

Borettslaget har utendørs parkeringsplasser for gjester.

§ 10 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser: Det forutsettes at dyrets eier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsen som gjelder for å holde dyr. Dyr skal alltid holdes i bånd innenfor borettslagets område.

1. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grønntanlegg mv.
2. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 11 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 12 Søppel

Det er et søppelrom i blokken. I søppelrommet er det beholdere for husholdningsavfall og beholdere for papir/papp. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det legges i avfallsbeholderen. Større pappesker må deles opp/presses flate før de legges i beholderen. Det må ikke settes avfall utenfor søppelbeholderne.

Glass - og metallemballasje må andelseierne deponere i de kommunale

returpunktene. Spesialavfall må andelseierne selv levere til godkjent miljøstasjon.

Annet avfall, f. eks møbler, elektrisk/elektronisk utstyr, må andelseier selv sørge for å transportere bort. Slikt avfall kan leveres gratis på renholdsverkets anlegg på Haraldrud og Grønmo.

§ 13 Fellesarealer

Renhold av fellesarealer utføres av et innleid renholdsfirma.

Trapperommene er rømningsveier i tilfelle brann og skal derfor til enhver tid holdes fri for gjenstander. Sykler plasseres enten i utendørs sykkelstativ eller i andelseierens kjellerbod/parkeringsplass i parkeringshuset. Ski og annet sportsutstyr må enten oppbevares inne i leilighetene eller i andelseiers kjellerbod.

Fellesareal i kjeller og trapperom må ikke benyttes til lagring av andelseiernes eiendeler, hensetting av søppel etc. Styret kan kreve at andelseier fjerner ulovlig hensatte gjenstander for andelseiers risiko og regning.

Entrédørene bør ha navneskilt. Skilt til postkasser og ringeklokker blir bestilt gjennom styret.

§ 14 Varmepumpe

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting/montering av varmepumpe på balkong/veranda. Det tillates ikke satt opp varmepumpe som virker skjemmende, er skadelig for bygningen eller er til sjenanse for naboer. Detaljer med rammebetingelser beskrives og opplyses av styret før søknaden kan innvilges.

§ 15 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Søknad

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av
.....
.....
.....
.....

....., den/..... Styrets leder:
., den ./. Styrets leder:

[illegible]



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 624

ENGA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENGA 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:

7. mai 2025 kl. 18:00, Vålerenga kirke, Kirkestua 2. etasje.

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. Avsetninger til vedlikehold i Enga borettslag
8. Forslag om budsjett til oppgradering av hage og forside bygg
9. Vedtektsforslag. Ny tekst i punkt (5) under hovedpunktet 4-3
Garasjeplasser/HC-plasser/Ei-bilplasser/Uteplasser:
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i ENGA 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 foreslår Liv Eli Brynhildsvoll som møteleder.

Forslag til vedtak

Liv Eli Brynhildsvoll er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert digitalt sammen med eventuelle fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digital registrering av fremmøtte ved styret 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Christopher Morgenstjerne som protokollfører. Andelseier til å signere protokollen velges i selve møtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstjerne 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 resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0624 revisjonsberetningen.pdf
 - 2. s. 624 Årsregnskap 2024.pdf
 - 3. Årsrapport for 2024 inkl styrets arbeid.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår å opprettholde styrehonorar med samme beløp som i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til NOK 130.000.

Sak 7

Avsetninger til vedlikehold i Enga borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Enga borettslag etablerer faste avsetninger gjennom en Vedlikeholdskonto i tråd med dette saksdokumentet. Første innbetaling til kontoen bør skje fra juli 2025.

Vedlegg

4. Forslag GF 2025 om vedlikeholdskonto.pdf

Sak 8

Forslag om budsjett til oppgradering av hage og forside bygg

Forslag fremmet av:

Marthe Skogheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forrige sommer oppholdt jeg meg i hagen flere ganger uten å se en annen nabo. I den tiden vi har bodd her har vi nesten ikke sett noen som bruker hagen, noe jeg skjønner da det er begrensede muligheter for bruken av den. Hagen er litt for trist, og litt for «strigla» etter min mening. La oss gjøre det til en fin hage med ulike brukssoner?

Oppgradering av uteområder er også noe vi kan søke om midler og tilskudd fra kommunen, obos og bydelen, med stor sannsynlighet for støtte.

Som et tiltak for å oppgradere bakgården bør styret undersøke:

- Interesse for plantekasser / dyrkningskasser som beboerne kan disponere til dyrkning av grønnsaker og lignende. Kassene kan være typiske pallekasser på 80x120cm som er ferdigmalt for enklere vedlikehold. De kommer med understell, fiberduk og kobberteip som forhindrer snegler. Evt. ekstra utstyr som espalier, lokk (duk eller "drivhus") kan beboer kjøpe selv ved behov.
- Flere benker og/eller pergola som kan gjøre hagen mer attraktiv som møteplass, evt. brukes til ulike feiringer. Kjøpe inn bord og benker som kan flyttes rundt.
- Henge en eller flere lyslenker i et av trærne (eller mellom trærne)

- Avklare hvilket deler av hagen som kan brukes til hva (dele opp i soner), slik at det ikke forstyrrer beboere i 1. etasje.
- Mulig oppgradering av sykkelparkering forside bygg som gjør at vi kan effektivisere parkering av flere sykler på mindre areal, og samtidig få plass til en hyggelig sittegruppe på det åpne området utenfor.
- Søke om midler og tilskudd fra kommunen og bydelen.

Forslag til vedtak: Styret gis i oppgave å kartlegge budsjett og mulige løsninger for oppgradering av hage og bakgård. Styret vil orientere borettslag om mulige løsninger og kostnader i løpet av året

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i forslaget. Styret bes ta initiativ til å sette ned en arbeidsgruppe med beboere som får mandat til å utarbeide forslag til bruk av hage og uteområder, inkludert kostnadsanslag og muligheter for finansiering. Arbeidet skal både hensynta innspillene i forslaget og andre innspill om aktiviteter og bruk av hagen (eks boccia, grill). Forslag fra gruppa bør diskuteres på beboermøte i kommende periode.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.

Sak 9

Vedtektsforslag. Ny tekst i punkt (5) under hovedpunktet 4-3 Garasjeplasser/HC-plasser/EI-bilplasser/Uteplasser:

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bymiljøetaten i Oslo kommune har igangsatt arbeid med utvidet gang- og sykkelvei langs Etterstadsletta. I utgangspunktet omfattet dette hele strekningen fra Etterstadgata til Bryn.

Gjennom arbeidet med mulige endringer for vår uteparkering ble det klart for styret at nåværende vedtekter ikke er helt dekkende. Så selv om vi ikke trenger å gjøre endringer i uteparkeringen foreslår vi å oppdatere vedtektene, slik at de korrekt beskriver borettslagets faste parkeringsplasser.

Dette er punktet i dagens vedtekter:

(5) Det er etablert 11 parkeringsplasser utendørs på Enga borettslags eiendom. Disse er ment for kjøretøy i daglig bruk og ikke for langtidsparkering. Plassene disponeres fritt av borettslagets beboere og deres gjester, forutsatt at kjøretøyene er utstyrt med parkeringsoblat fra Enga Borettslag. Langtidsparkering av kjøretøy eller parkering uten oblat kan føre til borttauing.

Forslag til nytt punkt (5) under hovedpunktet

4-3 Garasjeplasser/HC-plasser/EI-bilplasser/Uteplasser:

(5) Det er etablert 13 parkeringsplasser utendørs på Enga borettslags eiendom. Åtte av disse plassene disponeres av BJN sgt 5 (næringsbygget) på hverdager mellom 7.00 og 18.00, i henhold til tinglyst avtale. Utover disse tidspunktene disponeres plassene av Enga borettslag. De øvrige fem parkeringsplassene disponeres av borettslaget døgnet rundt. Enga borettslags parkeringsplasser kan benyttes av borettslagets beboere og deres gjester med gyldig parkeringstillatelse. Plassene er beregnet for kjøretøy i daglig bruk og ikke for langtidsparkering. Langtidsparkering og parkering uten tillatelse kan føre til borttauing.

Forslag til vedtak

Punkt (5) under hovedpunktet 4-3 Garasjeplasser/HC-plasser/EI-bilplasser/Uteplasser endres som foreslått.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Liv Eli Brynhildsvoll

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henriette Søndersrød Aamaas
- Marthe Skogheim

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Inger Lise Blyverket

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling GF 2025.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Liv Eli Brynhildsvoll

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jonny Solbakken

Sak 12

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteens rolle er å foreslå kandidater til styret og Obos-delegerte på generalforsamlingen i 2026

Forslag til vedtak 1

Tom Sandbæk, Biskop Jens Nilssøns gate 23 B

Forslag til vedtak 2

Marianne Svendsen, Biskop Jens Nilssøns gate 23 A

Forslag til vedtak 3

Hilde J. Thomassen, Biskop Jens Nilssøns gate 23 B



Til generalforsamlingen i Enga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Enga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 211 893, KUNDENR. 624

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 fratrasket 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.		396 096	431 959
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 317 182	3 242 358
Tillegg for nye langsiktige lån			1 376
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 471 059	-1 631 688
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 392 906	-1 645 823
Innsk. øremerk. bankkto		-3 730	-2 086
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		449 487	-35 863
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		845 583	396 096

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 195 841	817 003
Kortsiktig gjeld	-350 258	-420 907
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	845 583	396 096

ENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 211 893, KUNDENR. 624

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 081 745	2 133 056	2 188 914	2 084 832
Innkrevde felleskostnader	2	3 122 443	2 852 860	3 120 086	3 594 168
Garasjer	9	68 400	72 000	0	50 160
Andre inntekter		0	1 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 272 588	5 059 416	5 309 000	5 729 160
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-17 625	-17 700	-18 000
Styrehonorar	4	-130 000	-125 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-8 750	-8 750	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-118 220	-112 270	-119 000	-125 000
Konsulenthonorar	6	-23 220	-13 506	-22 000	-22 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	0	-12 800
Drift og vedlikehold	7	-348 214	-646 297	-610 000	-617 500
Forsikringer		-300 560	-261 352	-288 000	-346 000
Festeavgift		-438 075	-488 684	-509 000	-485 640
Kommunale avgifter	8	-540 490	-497 176	-513 350	-627 516
Garasjer		0	-8 982	-58 400	-50 000
Energi/fyring		-105 017	-146 871	-150 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-357 058	-339 032	-356 000	-370 000
Andre driftskostnader	10	-344 764	-299 850	-384 000	-508 520
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 745 497	-2 978 196	-3 166 450	-3 571 976
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 527 091	2 081 220	2 142 550	2 157 184
Innbetalt andel fellesgjeld		1 392 906	1 645 823	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 919 997	3 727 043	2 142 550	2 157 184
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 445	16 683	0	0
Finanskostnader	12	-616 260	-501 368	-563 000	-562 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-602 815	-484 685	-563 000	-562 000
ARSRESULTAT		3 317 182	3 242 358	1 579 550	1 595 184
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 317 182	0		
Til annen egenkapital		0	3 242 358		

ENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 211 893, KUNDENR. 624

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	132 130 588	132 130 588
Miljøbankkonto, øremerket		115 856	98 488
SUM ANLEGGSMIDLER		132 246 444	132 229 076
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 966	0
Forskuddsbetalte kostnader		91 215	88 904
Tap på krav	14	-8 229	0
Andre kortsiktige fordringer	15	8 411	0
Energiavregning		0	28 522
Driftskonto OBOS-banken		966 563	301 231
Driftskonto OBOS-banken II		0	7 886
Sparekonto OBOS-banken		135 915	390 461
SUM OMLØPSMIDLER		1 195 841	817 003
SUM EIENDELER		133 442 285	133 046 079
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 50		6 400	6 400
Opptjent egenkapital	17	82 021 022	78 703 840
SUM EGENKAPITAL		82 027 422	78 710 240
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	11 251 807	14 115 772
Borettsinnskudd		34 003 100	34 003 100
Annen langsiktig gjeld	19	5 700 000	5 700 000
Avsetning bomiljøtiltak		109 697	96 059
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 064 604	53 914 931
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		159 533	246 238
Påløpte renter		45 421	46 848
Påløpte avdrag		115 841	126 616
Energiavregning	16	29 463	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 205
SUM KORTSIKTIG GJELD		350 258	420 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 442 285	133 046 079

Pantstillelse	20	132 008 600	132 008 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Enga Borettslag

Liv Eli Brynhildsvoll

Inger Lise Blyverket

Ellen Ekmo Kronberg

Jonny Solbakken

Hilde Johanne Thomassen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 661 350
Tomteleie	426 329
Eiendomsskatt	24 564
Strøm motorvarmere	10 200
Kapitalkostnader på IN-lån	2 083 036
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 291
Overført til kapitalkostnader	-2 081 745
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 122 443

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 370
Andre konsulenthonorarer, Arkitektskap AS	-15 750
SUM KONSULENTHONORAR	-23 220

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 616
Drift/vedlikehold VVS	-54 062
Drift/vedlikehold elektro	-57 232
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 532
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 485
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 899
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 638
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 767
Kostnader dugnader	-5 983
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-348 214

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-24 583
Vann- og avløpsavgift	-427 998
Renovasjonsavgift	-87 909
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-540 490

NOTE: 9**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	68 400
SUM INNETEKTER GARASJER	68 400

SUM GARASJER	68 400
---------------------	---------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 005
Container	-9 011
Driftsmateriell	-8 725
Vaktmestertjenester	-169 026
Renhold ved firmaer	-123 822
Andre fremmede tjenester	-13 024
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Andre kontorkostnader	-3 365
Telefon, annet	-2 985
Bank- og kortgebyr	-2 467
Velferdskostnader	-2 383
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-344 764

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 503
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 942
SUM FINANSINNETEKTER	13 445

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånHusbanken	-612 062
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-46
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 152
SUM FINANSKOSTNADER	-616 260

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	132 015 000
Tilgang i år, ladestasjoner	115 588
SUM BYGNINGER	132 130 588

Tomten er festet av Staten v/Jernbaneverket og NSB BA.

Gnr.232/bnr.128

Tomten er festet i 99 år fra 2002.

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

NOTE: 14**KUNDEFORDRINGER**

Tap på krav	-8 229
SUM KUNDEFORDRINGER	-8 229

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	2 273
Avsetning tap på fordringer	6 138
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 411

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-661 656
SUM INNETEKTER	-661 656

KOSTNADER

Strøm	631 386
SUM KOSTNADER	631 386

Uoppgjorte avregninger, gjøres opp 2025	806
---	-----

SUM ENERGIAVREGNING	-29 463
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	64 265 091
Egenkapital fra IN tidligere år	52 519 442
Egenkapital fra IN 2024	1 392 906
Reduksjon EK fra IN	-36 156 417
SUM ANNEN EGENKAPITAL	82 021 022

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2006	-92 305 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	25 670 286
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 471 059
Nedbetalt tidligere, IN	52 519 442
Nedbetalt i år, IN	1 392 906
	-11 251 807
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 251 807

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-5 700 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-5 700 000

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 003 100
Pantelån	11 251 807
Påløpte avdrag	115 841
Beregnete IN-forpliktelser	17 755 931
TOTALT	63 126 679

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

Bygninger	132 130 588
TOTALT	132 130 588

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Liv Eli Brynhildsvoll	Biskop Jens Nilssøns gt 23B
Nestleder	Jonny Solbakken	Biskop Jens Nilssøns gt 23B
Styremedlem	Hilde Johanne Thomassen	Biskop Jens Nilssøns gt 23B
Styremedlem	Ellen Ekmo Kronberg	Biskop Jens Nilssøns gt 23A
Styremedlem	Inger Lise Blyverket	Biskop Jens Nilssøns gt 23B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Liv Eli Brynhildsvoll	Biskop Jens Nilssøns gt 23B
Hilde Thomassen (vara-delegert)	Biskop Jens Nilssøns gt 23B

Valgkomiteen

Tone Eggum	Biskop Jens Nilssøns gt 23B
Helle Christin Nyhuus	Biskop Jens Nilssøns gt 23B
Asbjørn Erling Sårheim	Biskop Jens Nilssøns gt 23B

Generelle opplysninger om Enga borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter

Enga borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988211893, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 232/128

Første innflytting skjedde i 2006. Tomten er på 3500 kvm og er festet av staten v/Bane Nor Eiendom.

Borettslaget 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.

Enga borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Generelt

Beretningen dekker perioden fra forrige generalforsamling 28. mai 2024 til årets generalforsamling 7. mai 2025. Styret har holdt elleve styremøter i perioden i tillegg til regnskapsmøte med forvaltningsavdelingen i OBOS.

Styret har diskutert og oppdatert dokumentet «Retningslinjer for styrets arbeid», som blant annet omhandler habilitetskrav, forvalteransvar, bruk av anbud, taushetsplikt, attestasjons- og anvisningsrett.

Styret har også revidert årsplan for eget arbeid, og ellers fordelt ansvarsområder og løpende oppgaver seg imellom. HMS-arbeidet er videreført i hovedsak etter maler lagt av forrige styre. I tillegg har vi fått på plass rutiner for kontroll av sprinkleranlegget og for andelseiers egenkontroll av varslings- og slukkestyr i egen leilighet. Det er gjennomført en øvelse med brannalarm, evakuering og opplæring i bruk av brannsentral.

Styret har et ønske om å engasjere andelseierne i konkrete arbeidsoppgaver og prosjekter i borettslaget, både for å få flere innspill og for at flere skal få kunnskap og erfaring i drift av borettslaget. Vi har videreført faste grupper som hagegruppa og vedlikeholdsgruppa, og har i tillegg invitert til deltakelse i arbeid med finansiering av vedlikehold og vurdering av framtidige løsninger for bredbånd og TV.

Styret har 'ryddet' på filområdet til borettslaget, laget ny struktur og dokumenterer fortløpende rutineoppgaver slik at det skal bli lettere å finne fram når nye folk kommer i styret.

Dugnader er gjennomført vår og høst, beboermøte var gjennomført 14. januar med god deltakelse og stort engasjement. Styret har også planlagt hagefest 4. juni.

Vibbo og annen kontakt mellom andelseiere og styret

Vibbo er hovedkanal mellom styret og andelseierne, og også en viktig kanal beboerne imellom. Her er mye nyttig informasjon som trengs for det daglige livet i borettslaget og for vedlikehold og ev oppussing i egen leilighet. Vi oppfordrer til at alle først leter her hvis det er noe man lurer på. Styret legger ut viktig informasjon til alle som nyheter på Vibbo – alle oppfordres til å følge med.

Melding via Vibbo er den foretrukne måten for direkte kontakt mellom den enkelte andelseier og styret.

For de andelseierne som ikke har elektronisk kommunikasjon sørger styret for at all formell og annen viktig informasjon blir lagt i postkassen.

Styret har innført månedlig kontortid på styrerommet, hver første tirsdag i måneden kl 17.30-18.00.

Økonomi og felleskostnader

Likviditeten i borettslaget var svært presset på forsommeren i 2024, og styret så seg nødt til å opprette en kassekreditt på 250.000 for å sikre at vi skulle ha likvider for å betale løpende forpliktelser. Gjennom stram styring har vi unngått å trekke på denne kreditten, og den utgår i juli 2025. Vi ser ikke behov nå for å videreføre den.

Styret har erfart at det er behov for mer midler til løpende drift og vedlikehold enn det som tidligere ble satt av i borettslaget, og derfor ble felleskostnadene økt med ti prosent fra juni 2024.

Styret oppdaget sommeren 2024 flere feil ved festeavgiften; dels hadde Bane Nor økt festeavgiften oftere enn avtalen gir rom for. Etter dialog endte det med at borettslaget fikk godskrevet i underkant av 80.000. Bane Nor kan kun øke festeavgiften hvert tiende år, neste gang i 2032. Videre hadde vi selv over flere år krevd inn ca 100' for lite fra andelseierne til å dekke festeavgiften. Derfor ble festeavgiften økt med 29 prosent fra august 2024.

Budsjettprosessen for inneværende år viste behov for å øke felleskostnadene med tolv prosent, samtidig som festeavgiften ble satt noe ned etter avklaringen med Bane Nor og det ble mindre justeringer av andre felleskostnader.

Styret har i flere møter diskutert finansiering av vedlikehold i borettslaget, dette ble også diskutert på beboermøtet. Forslag om særskilt vedlikeholdskonto fremmes for generalforsamlingen.

Drift og vedlikehold

Vi har videreført bruken av vedlikeholdmodulen i styrerommet, både for dokumentasjon av arbeid og for planlegging av vedlikeholdstiltak.

Oppfølging av brannvarsling, rømningsveier og slukkeutstyr har vi jobbet mye med i dette året. Det er byttet brannsentraler i begge oppgangene, og det er gjort omfattende elektrikerarbeid med evakuerings- og nødlys spesielt i garasjen.

Vedlikeholdsgruppa har kommet med forslag til flere tiltak som er gjennomført, dels innleid og dels med egeninnsats. Ny høytrykksspyler er kjøpt til vaktmester, brukes til spyling av innvendige kummer og kan spare oss for ekstern tømning. Tak er satt opp over dørene til søppelrommet og styrerommet. Ventilasjon er forbedret i garasjen for å

hindre soppvekst. Vi har også planlagt å sementpusse fasaden med granulert stein mot gangveien – for at det skal bli lettere (og billigere) å fjerne tagging.

Styret har sørget for å digitalisere opprinnelige FDV-tegninger for å sikre at de ikke blir borte og for å gjøre dem lettere tilgjengelige.

Avtalene med Bygårdsservice om vaktmestertjenester er oppdatert, det samme gjelder avtalen om renhold med Østlandske Rengjøring (som har kjøpt vår tidligere leverandør Fortuna).

Vi har engasjert ny samarbeidspartner for stell av trærne i hagen (Trestell) – og de har gjort en synlig innsats i vinter.

Vi har fått ny partner for administrasjon og økonomi i ladeanlegget, Wattif. Dette skyldes at tidligere partner la ned sin tjeneste og overdro den til Wattif. Alle kostnader ved ladingen bæres av de som lader, og det er samme betingelser i ny løsning som i den tidligere.

Forholdet til naboer og offentlige myndigheter

Myndigheten ved Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sendte høsten 2024 ut en brosjyre om egenberedskap til alle husstander. Styret sørget for distribusjon i borettslaget og for diskusjon på beboermøtet om hvordan vi kan hjelpe hverandre med beredskap.

Bymiljøetatens arbeid med utvidet sykkel-/gangvei fortsatte, og vi fikk i januar vite at det er nå er besluttet løsning for 'vår' del av denne strekningen – med oppstart i april 2025. Derfor har styret i flere møter diskutert hvordan vi kan løse utendørs parkering, gitt at vi ville mistet parkeringsplassene mellom fortauet og vår adkomstvei. Da anleggsarbeidet startet ble det klart at Bymiljøetaten hadde lagt bort planen om å utvide fortauet forbi hos oss. Og dermed kunne vi legge bort løsninger for redusert uteparkering.

Oppfølging av vedtak fra generalforsamlingen i 2024

1) Styret ble pålagt å gjøre en nærmere vurdering av belysningen i trapperommene og slusene for å se om det må være konstant belysning.

Belysningen i selve trapperommet er koblet mot gårdsbelysningen (UTE) og slår seg dermed av når det er tilstrekkelig lyst ute.

Belysning på repos foran heis og i sluser står konstant på. Årsak til dette er bl.a krav om tilstrekkelig belysning foran heiser. Bevegelsessensor kan være tillatt, men det må være lys foran heisen på reposene når heisen er i bruk (og da gjelder det sannsynligvis i alle etasjer samtidig.)

I slusene foran leilighetsdørene kunne det vært bevegelsesensor for hver sluse, men av hensyn til sikkerhet vil det være en fordel at det er konstantbelysning også her.

Skal det monteres bevegelsessensorer for hver etasje vil det medføre en betydelig investering for borettslaget da det sannsynligvis må monteres 2-3 sensorer pr. etasje for å være sikker på at lyset slår seg raskt på når du er i trappa eller på vei ut egen dør.

Vedlikeholdsgruppen har i høst skiftet lyspærene i takarmaturene i slusene og på reposene ved heisene, til LED-pærer. I tillegg er det nå skiftet taklamper i selve trapperommene til LED-armatur.

Omkobling av belysningen og montering av bevegelsessensorer vil medføre en betydelig kostnad slik at det sannsynligvis vil ta flere tiår få "tjene" dette inn ved lavere strømgjeld siden vi nå har energieffektiv LED-belysning. Strømforbruket er "minimalt" siden vi nå har LED-pærer.

Konklusjonen til styret er at belysningen i trapperom og sluser beholdes slik den er.

2) Generalforsamlingen påla videre styret å utarbeide særskilt budsjett for garasjeavgiften og følge løpende med på innbetalt beløp dekker utgiftene.

Budsjett er utarbeidet for 2025, og dette ligger til grunn for nivået på garasjeavgiften i år.

Omsetning av leiligheter

Det har vært større omsetning dette året enn 'vanlig' de siste årene. I perioden er det omsatt åtte leiligheter, fire i hver av oppgangene.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565534. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05. og 30.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 Maling alt treverk utvendig

Avsetninger til vedlikehold i Enga borettslag

Rammer for styrets arbeid:

Styrets viktigste oppgave er å sørge for vedlikehold av fellesarealene i borettslaget, inkludert tilstrekkelig økonomi til å ivareta dette. Se vedtektene «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.»

Generalforsamlingen velger styret og kontrollerer styrets arbeid.

Bakgrunn:

En bolig i et borettslag består i hovedsak av to elementer; egen leilighet og fellesareal ute og inne. For noen tilkommer dessuten egen garasje plassert i fellesareal. Enhver bolig må vedlikeholdes for ikke å bli forringet, og enhver bolig kan også oppgraderes for å få økt verdi. Det gjelder begge elementene – både egen leilighetsandel og fellesarealet.

Alle andeler/andelseiere sliter på fellesarealer, og det er derfor rimelig at alle andeler løpende bidrar til også den type oppgraderinger som krever investeringer av betydelig størrelse selv om en tilfeldigvis ikke lenger eier leiligheten når tidspunktet for finansiering oppstår. Samtidig må slik innbetaling i forkant av at selve oppgraderingen skjer, ikke være større enn at det føles rimelig og er knyttet til generell slitasje i bygget.

Enga borettslag er nå 19 år gammelt. Flere ganger siden oppstart har det vært diskutert i styret behovet for særskilte avsetninger til vedlikehold ut over det som tas over årlig drift og er knyttet til fast vedlikehold. Det har imidlertid aldri blitt etablert en ordning der det settes av midler til å dekke mer langsiktige behov for vedlikehold.

Det sittende styret i Enga borettslag har flere ganger diskutert saken og har i tillegg lagt problemstillingen fram på et godt besøkt beboermøte i januar. Inntrykket fra beboermøtet var bred oppslutning til at det settes av midler til denne type vedlikehold. Styret legger derfor fram sak for beslutning på generalforsamlingen i borettslaget.

Avgrensninger og definisjoner:

Drift, vedlikehold og oppgraderinger er begreper som delvis benyttes om hverandre og delvis dreier seg om ulike forhold. Nedenfor følger noen definisjoner som gjør det enklere å avgrense hva en slik Vedlikeholdskonto for Enga borettslag skal brukes til:

Løpende vedlikehold (ikke uttømmende):

- Kjøp av tjenester som rengjøring, heiskontroller, sjekk av garasjeport, spyling av kummer, vaktmestertjenester osv.
- Felles dugnad som generelt vedlikehold av utearealer, enklere oppgaver som oppussing av søppelrom, inngangspartier og liknende

Denne type kostnader belastes andelseiere som til enhver tid bor i borettslaget gjennom innbetaling til felleskostnader.

Større oppgraderinger som vil øke verdien (ikke uttømmende):

Ønsker om oppgraderinger som en konsekvens av at verden og beboere endrer seg og får nye behov. Det kan være parkeringshus for sykler (fordi langt flere sykler), lekeapparater (fordi flere barnefamilier flytter inn), solcellepanel på taket (fordi en ønsker nye energikilder), innglassing av balkonger (fordi det var mer værutsatt enn først antatt).

Denne type kostnader belastes andelseier som bor i borettslaget når oppgraderingen finner sted, og vil som hovedregel måtte lånefinansieres.

Vedlikeholdskonto for Enga borettslag:

Midlene som avsettes og bygges opp over tid på en slik konto skal benyttes til vedlikehold av fellesarealer som ikke er nevnt over.

Eksempler på oppgaver som kan kostnadsdekkes gjennom slike avsetninger kan være maling av fasade, utskifting av vinduer, utskifting av heiser, skifte av takpapp, skifte av vifter på tak.

Felles for oppgavene som omfattes er at det kreves et større økonomisk løft enn det som kan dekkes av midler innbetalt månedlig for å dekke løpende felleskostnader, samtidig som de er en konsekvens av slitasje ved bruk av bygget og ikke i seg selv fører til en sterk verdiøkning.

Slike avsetninger omtales som Vedlikeholdskonto for Enga borettslag.

Modell:

Styret foreslår en enkel modell etter følgende prinsipper:

- Styret beslutter nivået på samlet innbetaling, vanligvis i forbindelse med årlig budsjettprosess
- Vanlig fordelingsnøkkel benyttes for fordeling av beløpet på andelseierne, kreves inn månedlig sammen med øvrige felleskostnader
- Summen settes av på særskilt sparekonto slik at midlene holdes atskilt fra andre innbetalinger/utgifter
- Styret kan i forbindelse med det årlige regnskapsmøtet beslutte overføring av eventuelle overskudd fra den løpende driften til Vedlikeholdskonto for Enga borettslag
- Styret beslutter bruk av midler fra kontoen og informerer beboerne gjennom skriv og/eller møter når behov oppstår
- Styret rapporterer årlig til generalforsamlingen om avsetningens størrelse og eventuell bruk

Forslag til vedtak:

Enga borettslag etablerer faste avsetninger gjennom en Vedlikeholdskonto i tråd med dette saksdokumentet. Første innbetaling til kontoen bør skje fra juli 2025.

Forslagsstiller: Styret

8. apr. kl. 12.16

Valgkomiteens innstilling til nytt styre i Enga borettslag, generalforsamling 2025

Liv Eli Brynhildsvoll styreleder 1 år. Gjenvalg, 1 år.

Hilde Thomassen, på valg, tar ikke gjenvalg. Valgkomiteens innstilling: Henriette Søndersrød Aamaas, 2 år

Jonny Solbakken, styremedlem 2 år, ikke på valg

Inger Lise Blyverket, styremedlem 1 år, tar gjenvalg 1 år. Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg 1 år.

Ellen Ekmo Kronberg, styremedlem 2 år. Fratrer. Valgkomiteens innstilling: Marthe Skogheim, 2 år

Delegat til Obos generalforsamling: Styrets formann Liv Eli Brynhildsvoll

Varadelegat til Obos generalforsamling: Jonny Solbakken

For valgkomiteen i Enga borettslag,

Tone, Helle, Asbjørn

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 624 Selskapsnavn: ENGA 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.



Oslo

42989

Bebyggelsesplan for gnr.237 og bnr.25 m.fl. felt O og M,Vålerenga

42989 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [198907828](#)

Vedtaksdato: 07.11.1989

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3160

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for gnr.237, bnr.25 m.fl., felt O og M, Vålerenga.

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:

- byggeområde for boliger
- " " offentlig bygning – barnehage
- offentlig trafikkområde - gangvei.

§ 3. I feltene O3 og O4/M skal det i tillegg til boliger innpasses 250 m2 gulvareal til barnehager i 1. etasje mot regulerte barnehagetomter. Mot barnehagetomtene skal bebyggelsen legges i grense for bebyggelse slik at barnehagen i 1. etasje får direkte kontakt med uteareal.

§ 4. Regulerte barnehagetomter skal benyttes til uteareal for barnehagene og ikke bebygges.

§ 5. Totalt gulvareal i de forskjellige feltene skal ikke overskride:

- " O2 8.200 m2
- " O3 15.600 m2
- " O4/M 5.200 m2.

§ 6. I underjordiske anlegg skal det innpasses parkeringsplass for 1 bil pr. bolig og parkering for barnehage etter gjeldende parkeringsnorm. I tillegg skal det avsettes plass for 0,1 bil pr. bolig for besøkende. Besøksparkering kan opparbeides på terreng.

§ 7. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

§ 8. Boliger som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8-/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:

- innendørs støynivå fra trafikk (vei, bane, fly) tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8-/79.
- støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig.
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for oppholdsområder tilfredsstilles.
- retningslinjens grense for utendørs støynivå fra trafikk tilfredsstilles for lekeområde i barnehager.
- Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

§ 9. Vibrasjoner fra jernbane og veitrafikk skal ikke være følbare i rom for varig opphold. Konstruktive tiltak for å sikre bebyggelsen mot vibrasjoner skal beskrives særskilt i byggemeldingene.

§ 10. Atkomst til kolonihagen og sykehjemmet på Etterstadgata 10B kan skje fra Etterstadgata via gangvei.

§ 11. Før søknad om byggetillatelse behandles skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan.

§ 12. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon og gangveier. Oppholdsarealene må sikres mot trafikken i Biskop Jens Nielssøns gate. Ved utforming av utomhusplanen kan det foretas mindre justeringer av grensene mellom uteareal for beboere og barnehageareal, forutsatt at barnehagearealet ikke reduseres.



Oslo

S-4061

Reguleringsplan for Etterstadgata 39 gnr.232 bnr.129 til byggeområde for boliger, boliger/industri og kontor, friområde og trafikkformål.

Vedtaksdato: 14.04.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200300506](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200300506

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ETTERSTADGATA 39 GNR. 232 BNR. 129, 135, 136 OG 127

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 0314 datert 17.02.2003, revidert 17.12.2003.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig, industri, kontor
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gang- og sykkelvei, jernbane
- friområde: turvei
- fellesområde: felles avkjørsel

§ 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse i henhold til plan- og bygningslovens § 93, skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500. Planen skal redegjøre for disponering av uteområdene og blant annet vise arealer for opphold og lek, sykkelparkering og inntil 10 gjesteparkeringsplasser på terreng, internveier, tiltak for beveges- og orienteringshemmede, eventuelle terrengendringer, innretninger for håndtering av husholdningsavfall, eventuelle støytiltak og utnyttelse av takflatene. Før det gis brukstillatelse skal utomhusanleggene inklusiv fellesområde (felles avkjørsel med snuplass) være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 4. Byggeområde for bolig – utnyttelse, plassering og høyde

- 4.1 Tillatt maksimal utnyttelse i m² T-BRA og maksimal tillatt gesims- og mønehøyde for de ulike feltene innenfor planområdet er påført plankartet. Maksimalt tillatt bruksareal T-BRA er 9.100 m², herunder medtatt inntil 2.700 m² garasjeanlegg og boder under bakkenivå eller under bebyggelsen. Innenfor T-BRA kan det i underetasjen i felt 1 innpasses lokaler for kontorvirksomhet og stille, ikke forurensende industri med til sammen maksimalt 500 m². Fri underhøyde over snuplass i felt 2 skal være 4 meter.
- 4.2 Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de byggegrensene som er inntegnet på plankartet. Mindre tilbygg, trapper og liknende tillates utenfor byggegrensene med inntil 1,5 m. Parkeringsanlegg under bygning tillates innenfor planområdet utover byggegrensen slik at taket danner uteoppholdsareal.
- 4.3 Bebyggelsen skal tilpasses strøkets tradisjonelle arkitektoniske utforming som lav småhusbebyggelse. I felt 4 skal det legges vekt på tilpassing til skolebygget i Fridtjovsgate samt eksisterende bygning i felt 1. Ved utforming av bebyggelsen og uteområdene skal det tas hensyn til det naturlige terrengfallet. Bebyggelsen kan bestå av flerleddede bygningskropper som trapper ned i forhold til fallende terreng.
- 4.4 Parkering skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo indre by. 5% av parkeringsplassene skal dimensjoneres og reserveres for forflytningshemmede. Det skal opparbeides sykkelparkering i henhold til normen enten i parkeringskjeller eller i egne sykkelrom. Med unntak av gjesteparkering på terreng, skal all parkering skje i underjordisk anlegg.
- 4.5 Brannvesenets materiell må ha tilfredsstillende tilkomst til bygningene også fra turvei og gangarealer.
- 4.6 Det skal legges til rette for en variert sammensetning av boligtyper. Antall toroms leiligheter skal ikke overstige 30% av det samlede boligaltet. Andelen boliger med fire rom eller mer skal utgjøre minimum 30%. Ettroms leiligheter tillates kun i felt 1. Det kreves særlige tiltak for bolig i felt 1 i forhold til støy fra jernbanen. Ensidig belyste leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

§ 5. Offentlig trafikkområde

Etterstadgata fra Fridtjovs gate til innkjørselen til det nye boligområdet skal opparbeides som offentlig trafikkområde (kjørevei) med tosidig fortau. Eksisterende gangbro over Gjøvikbanen skal istandsettes som gang- og sykkelvei, som del av det overordnede gang- og sykkelveinettet.

§ 6. Friområde (turvei)

Turveiforbindelsen mellom friområdet i vest og tur- og gangveisystemet øst for Etterstadgata skal opparbeides innenfor planområdet i tilknytning til utbygging av felt 3.

§ 7. Fellesområde (felles avkjørsel)

Avkjørsel skal skje fra Etterstadgata som vist med piler på planen. Den skal ha en bredde på 5,5 meter og en maksimal stigning på 1:8. Avkjørselen avsluttes med en snuplass med radius 10 meter. Denne ligger delvis under en utragende bygningskonstruksjon med en fri underhøyde på minimum 4 meter. Felles avkjørsel skal være felles for feltene 1, 2, 3 og 4 på gnr.232 bnr.129, 135 og 136 og senere utskilte

parseller. Fellesområdet skal opparbeides samtidig med utbygging av planområdet i henhold til godkjent utomhusplan. Det skal tinglyses allmennhetens bruksrett til å benytte felles avkjørsel med snuplass.

§ 8. *Miljøkrav*

Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv gjøres gjeldende for støy fra jernbanetrafikk. Eventuell støyskjerm mot jernbanen settes opp der dette er nødvendig. Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet skal tilfredsstillende kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk Standard NS8175.

Tilfredsstillende inneklima må sikres i henhold til grenser anbefalt i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nåværende rapport. Nasjonale mål for lokal luftkvalitet skal overholdes og det skal benyttes miljøvennlige energiløsninger.

Overvann skal i størst mulig grad føres til terreng. Det skal utarbeides en egen plan som skal vise håndtering av takvann og overvann.

Eventuelt forurensede masser fra grunnen skal enten renses på stedet eller bringes til godkjent deponi. Dersom det kan påvises alunskifer som avgir radongass i området, kreves radonforebyggende tiltak.

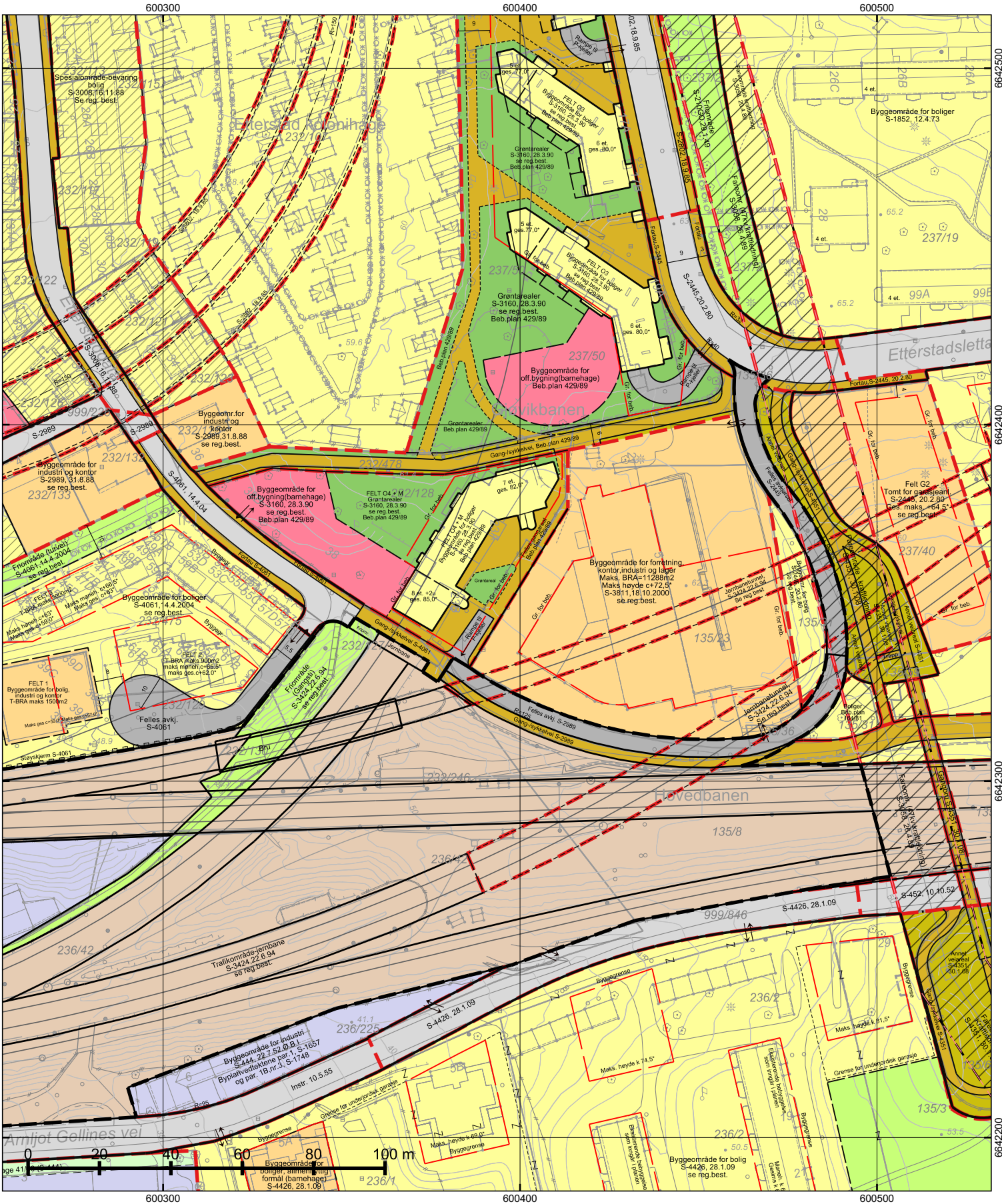
§ 9. *Jernbane*

Før byggetillatelse gis må det dokumenteres at ny bebyggelse ikke vil bli utsatt for større støybelastninger, herunder vibrasjoner og strukturstøy fra jernbanen enn det som er tillatt i henhold til lokale helseforskrifter og generelle forskrifter, lover og regler, eller at tiltakshaver iverksetter tiltak som demper slike belastninger ned til et forskriftsmessig nivå. Kommunen kan ikke gi dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 7 for noen tiltak, inkludert bruksendringer, innenfor en sone på 30 meter fra midt nærmeste spor uten Jernbaneløpets samtykke.

§ 10. *Rekkefølgebestemmelser*

Før det gis brukstillatelse for noen av feltene skal Etterstadgata være opparbeidet i henhold til planen. Før det gis brukstillatelse for felt 3 skal friområdet med turvei fra Etterstadgata til gnr.232 bnr.135 være opparbeidet som gjennomgående turvei innenfor planområdet.

Før det gis brukstillatelse for felt 4 skal all næringsvirksomhet i friområdet på gnr. 232 bnr. 135 være brakt til opphør, næringsbebyggelsen med installasjoner skal være revet og arealet skal være ryddet.



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



Oslo

Dato: 14.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

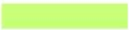
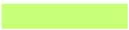
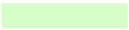
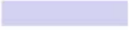
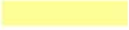
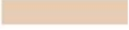
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155996/ 86530448	Deres ref.:
Adresse: Biskop Jens Nilssøns gate 23	Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/128	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	74 - Felles gårdsplass
	78 - Forhage
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	140 - Bolig/forr./kontor
	142 - Forr./kontor/industri
	145 - Forr./industri
	148 - Bolig/offentlig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	180 - Kolonihage
	310 - Offentlig kjørebane/vegrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	333 - Område avsatt til jernbaneformål

	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring

 660 - Spesialområde bevaring bolig

 RbBevaringGrense

 RbFareOmråde

 RpFareGrense

 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing

 70 - Felles avkjørsel

 73 - Felles gangareal

 76 - Felles underjordisk anlegg

 78 - Forhage

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 324 - Veigrunn under bru

 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålagrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensing i beb. plan

 Underjordisk anlegg

 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

Dato: **12 FEB. 2007**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200407677-50
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADGATA 38	Eiendom:	232/127/0/0
Tiltakshaver:	OBOS Nye Hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap AS	Adresse:	Torggata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ETTERSTADGATA 38

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



S-3424

Reguleringsplan for Gardemobanen - Daganlegg på Etterstad (Etter at den off.åpningen av Gardemobanen er gjennomført skal arealene tilbakeføres til gjeldende regulering.)

Vedtaksdato: 22.06.1994

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199352063](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

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

"Ved Gardermobanens offisielle åpning den 22. august 1999 ble de reguleringsformålene som var regulert i tidsrekkefølge endret. "

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GARDEMOBANEN, DAGANLEGG PÅ ETTERSTAD.

§ 1. Planavgrensning.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

Offentlige trafikkområder: jernbane - kjøreveger, jernbanetunnel, annet jernbaneareal

Område med kombinerte reguleringsformål:

jernbanetunnel/boligområde

jernbanetunnel/industriområde

jernbanetunnel/felles avkjørsel

jernbanetunnel/gang- og sykkelvei

jernbanebru/friområde

jernbanebru/offentlig vei

Fareområde høyspent- linje.

Område regulert i tidsrekkefølge.

1. Spesialområde, rigg og anlegg,

2. Gjeldende regulering pr. 01.01.94. (S-2445, S-2864, S-2989, S-3160)

"Ved Gardermobanens offisielle åpning den 22. august 1999 ble de reguleringsformålene som var regulert i tidsrekkefølge endret. "

Offentlig friområde.

§ 3. Støy og vibrasjoner.

- Miljøverndepartementets retningslinjer om vegtrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. rundskriv T-8/79 og T-1-/86 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen, også for støy fra jernbanen. Det er de strengeste av de parvise grenseverdiene som skal tilfredsstilles.
- Strukturledet støy i boliger skal ikke overskride et maksimalnivå på 32dBA ("fast"). I rom der luftlydnivået er høyere enn strukturlydnivået fra samme støykilde bør grense for maksimalverdi av luftlydnivået gjelde for det samlede nivå av luftlyd og strukturlyd (45dBA).
- Vibrasjoner i rom for varig opphold fra tog skal ikke overskride 0,15 mm/s maksimal veiet vibrasjonshastighet.
- Før byggemelding kan godkjennes skal det foreligge en samlet tiltaksplan som viser løsningen på de ovennevnte forhold.
- Dersom støy- og vibrasjonsreduksjonstiltak som er nødvendige for å tilfredsstille grenseverdiene fører til urimelig høye kostnader, skal det i samarbeid med Plan- og bygningsetaten og Miljø- og Næringsmiddelsetaten utarbeides en tiltaksplan basert på kost/nyttevurderinger, og som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten.
- Støybeskyttelsestiltakene skal være gjennomført av utbygger senest ved Gardemobanens offisielle åpning.

§ 4. Felles bestemmelser i anleggsperioden frem til Gardemobanens offisielle åpning.

Hele planområdet tillates brukt til rigg og anleggsområder i tilknytning til anlegg av Gardemobanen.

For rigg- og anleggsområder legges følgende bestemmelser til grunn:

- Forskrifter om begrensning av støy, tillegg til helseforskriftene for Oslo by av 01 10 75, skal følges.
- Støy fra ventilasjonsvifte, som er i drift over lang tid, skal ikke overstige grenseverdiene i byggeforskriftens kap. 52:33.
- Utgår.
- Transport av steinmasser skal før utkjøring på offentlig vei håndteres slik at støv og tilgrising er til minst mulig ulempe for allmennheten,
- Brenning av avfall tillates ikke i planområdet.
- Nødvendige adkomstveier i tilknytning til anlegget av Gardemobanen tillates etablert som vist på plankartet. En adkomst etableres fra Biskop Jens Nilssøns gate, en fra Arnljot Gellines vei og en fra Etterstadgata.
- Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Større trær skal beskyttes mot skader fra anleggsmaskiner.

- h) Ved omlegging av gang/sykkelveien (skoleveien) fra Etterstad til Vålerenga skole skal alle nødvendige tiltak utføres for å sikre fotgjengere og syklister. I de tilfeller hvor anleggsvei og skolevei krysses eller sammenfaller skal det tas særlige hensyn til skoleveien.
- i) Utbygger skal sørge for at området tilbakeføres til den standard området var opparbeidet til pr 01.01.94, snarest mulig etter at anleggsvirksomheten opphører.

§ 5. Område regulert i tidsrekkefølge.

1. Spesialområde.

Område tillates benyttet til rigg og anleggsområde for bygging av jernbaneanlegget for Gardemobanen, over og under bakken.

"Ved Gardemobanens offisielle åpning den 22. august 1999 ble de reguleringsformålene som var regulert i tidsrekkefølge endret. "

2. Ved Gardemobanens offisielle åpning tilbakeføres området til gjeldende regulering pr. 01 01 94. (S-2445, S-2864, S-2989, S-3160 gjøres gjeldende i sin helhet igjen.)

Utbygger skal sørge for at området tilbakeføres til den standard området var opparbeidet til pr 01 01 94, snarest mulig etter at anleggsvirksomheten opphører.

§ 6. Kombinerte reguleringsformål.

- a) Det tillates ikke at eksisterende eller eventuell ny bebyggelse på overflaten føres dypere enn dagens bebyggelse.
- b) Det tillates ikke bygge- eller anleggsvirksomhet eller annen virksomhet som kan medføre skade på tunnelen.

§ 7. Offentlige trafikkområde, jernbane.

- a) Områdene skal benyttes til jernbaner med tilhørende anlegg. Jernbanen kan gå i fjelltunnel, i betongkylvert, på bakken og i bro.
- b) Jernbanen skal gå i fjelltunnel og betongkylvert mellom profil nr. 2500 og profil nr. 2680.
- c) For tunnelinnslag, bru, skjæring, fylling og støyskjerm skal det sendes inn egen byggesøknad. Ved godkjenning skal det legges vekt på at anleggene gis en arkitektonisk utforming hvor materialbruk/-valg og farge i forhold til stedet.
- d) Sammen med byggesøknader skal det sendes inn utomhusplan for anleggene. I denne skal anleggene vises samlet, ev. også i faser frem til og med endelig opparbeidelse. Støyskjermingstiltak skal være vist og redegjort for i forhold til gjennomføringsfaser.

§ 8. Offentlig friområde.

Området skal brukes til gangsti som er åpen for alminnelig ferdsel. Gangstien skal være ferdig opparbeidet av utbygger ved Gardemobanens offisielle åpning.

§ 9. Avløpsvann.

- a) Avløpsvann fra tunnelen skal føres til offentlige ledninger eller resipient (Alnaelva). Dersom vannet føres til resipient, skal det ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensning.
- b) Plan for behandling av avløpsvannet både i anleggsperioden og permanent skal godkjennes av Oslo Kommune, Vann- og Avløpsverket.
- c) Spillvann fra riggområdet føres til offentlige ledninger.

Megleropplysninger

Boligselskap: ENGA BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 988211893
Andelseier: Edvardsen, Erik
Medeier:
Leilighetsnummer: 2002
Adresse: Biskop Jens Nilssøns Gate 23 B, 0659 OSLO
Andelsnummer: 4
Gnr. 232
Bnr. 128

Borettsinnskudd: Kr. 374 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 565534.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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 spesifisering, 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.

Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk.

Festetomt: Borettslaget fester tomt av staten v/ Bane Nor Eiendom. Salg av garasje: Der det selges leilighet med garasje må eierskifteavdelingen i OBOS få beskjed om hvorvidt garasjeplassen følger med til ny eier eller er solgt særskilt. Slik at vil får flyttet plassen over på rett eier. Info sendes til eierskifte@obos.no og det påløper eierskiftegebyr iht. gjeldende satser hos OBOS. Garasje koster kr 110 per måned og kommer i tillegg til felleskostnadene. Ved salg av garasjeplass skal denne ikke selges ut av laget. Der garasje er kjøpt følger denne leiligheten ved salg. Leilighet 9002 er fraseparert garasje 50011 som ble solgt/overført leilighet 7001 aug 2014. Individuell kostnadsmåling av varmtvann og varme utført av Ista. Meglere/selgere må selv sende overtagelsesprotokoll til Ista ved salg av leiligheter. Flytting kan registreres via Ista online, eller sendes på e-post til support@ista.no. Enga Borettslag har individuell kostnadsmåling av forbruket til varmt vann og varme. Avregning på selger vil bli foretatt etter at salget/overdragelsen er gjennomført. Det foretas en årlig avregning på forbruket. Hjemmesiden til borettslaget er <https://vibbo.no/enga> Borettslaget vedtok på generalforsamlingen i 2025, at det skulle opprettes en vedlikeholtskonto. Fra 1.12.2025 har Enga avtale med Obos Nett om fiber internett. TV er ikke lenger inkludert i felleskostnadene, men må bestilles og betales privat av de som ønsker det.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11496579
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	8 661 630,03
Innfrielsesdato:	30.11.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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: 9 099,32,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11496579; IN lån 1 - Akonto renter	1 068,57	
Lån nr: 11496579; IN lån 1 - Akonto avdrag	3 877,54	
Festeavgift	456,00	
Vedlikeholdsfond	224,21	
Felleskostnader	3 473,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	172,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 907,-
Annen formue:	18 278,-
Gjeld:	355 984,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11496579
Restsaldo:	279 718,79
Kapitalkostnader:	4 566,99
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 279 718,79,-, 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 Christopher von Munthe Av Morgenstierne pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no eller telefon: 22 86 56 35.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Liv Eli Brynhildsvoll, e-post: enga@styrommet.no

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

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

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 pr. 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	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslagets medlemmer borettslagets forkjøpsrett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ENGA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988211893

Møtet ble avholdt 15. oktober kl. 18:00, Kirkestua, Vålerenga kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Inger Lise Blyverket velges som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. 36 andeler til stede

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

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 Liv Eli Brynhildsvoll foreslått. Som protokollvitner ble Tom Sandbæk foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Valg av ny revisor for Enga borettslag

I henhold til borettslagsloven §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget.

Følgende kandidat er foreslått PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912. Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Styrets innstilling

Styret foreslår at PwC Assurance AS velges som ny revisor for borettslaget.

Forslag til vedtak:

Som ny revisor for Enga borettslag velges PwC Assurance AS, org.nr. 834836912.

✓ Vedtatt.

Vedtekter

for **Enga borettslag** org nr 988 211 893.

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 05.12.05.

endret på generalforsamling 13.05.2008

endret på generalforsamling 23.04.2012

endret på generalforsamling 22.04.2013

endret på generalforsamling 13.04.2015

endret på generalforsamling 31.05.2022

endret på generalforsamling 01.06.2023

endret på generalforsamling 07.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet 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 én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

3-5 Salg og bruksoverlating av garasjeplasser.

Bruksoverlating av garasjeplass kan kun skje internt i borettslaget. En andel kan ikke disponere flere enn 2 garasjeplasser. Styret informeres skriftlig ved bruksoverlating av garasjeplass.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseieren skal likevel melde fra til styret om slik bruksoverlating.

- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
Ved bruksoverlating kan borettslaget ta inntil kr 30 000 i regress hos andelseier for skade som leietager forårsaker på Enga Borettslags eiendom.
- (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 Garasjeplasser/HC-plasser/El-bilplasser/Uteplasser

- (1) Bruksretten til garasjeplassene kan kun overføres/selges til andelseier i borettslaget. En andelseier kan ikke ha bruksrett til flere enn to garasjeplasser. Styret ajourfører garasjeplanen som ble laget da bygget var nytt.
- (2) Garasjeplassene kan fritt leies ut, men kun til beboere i borettslaget.
- (3) Borettslaget har etablert infrastruktur for lading av elbiler og ladbare hybrider i garasjen og på noen av borettslagets utendørs parkeringsplasser. Infrastruktur og utendørs ladestasjoner eies av borettslaget, og alle kostnader til lovpålagt kontroll, service, vedlikehold og nyinvesteringer betales over felleskostnadene.

Den enkelte andelseier kan etablere ladestasjon på egen innendørs parkeringsplass etter spesifikasjoner fastsatt av styret. Ladeanlegget slik det er i dag forutsetter like ladestasjoner på hele anlegget. Alle kostnader til individuelt eid ladestasjon bekostes av den enkelte andelseier, dette gjelder både installasjon, lovpålagt kontroll, service og vedlikehold.

Alle andelseiere har anledning til å benytte utendørs ladere.

All lading både utendørs og i garasjen bekostes av den enkelte andelseier. Siden uttak av strøm til lading skjer via borettslagets fellesanlegg, fastsettes ladeprisen av styret slik at borettslagets kostnader til strømmen dekkes.

Borettslaget har avtale med ekstern part for administrasjon og fakturering av strømforbruk på ladestasjonene. Kostnadene for dette dekkes av de som lader ved tillegg i ladeprisen og særskilt gebyr til ekstern part.

Ladeanlegget er beregnet for privat forbruk med maksimum 5000 kWt/år. Lading for næringsvirksomhet og privat forbruk utover 5000 kWt/år kan ikke påregnes, og vil uansett kreve særskilt avtale og betalingsordning. For å unngå overbelastning av anlegget kan styret beslutte å begrense strømmuttaket i perioder.

Unnlatelse av å betale fastsatte driftskostnader og strøm anses som mislighold fra vedkommende andelseiers side.

Elbil –lading og sikkerhet <https://www.dsb.no/lover/elektriske-anlegg-og-elektriskutstyr/tema/elbil---lading-og-sikkerhet/#etablering-av-ladepunkter>

- (4) 5 av parkeringsplassene er tilrettelagt for HC-parkering. Dette gjelder plassene merket med nr 21-26-7-34 og 30. Dersom en andelseier som fra før har bruksrett til parkeringsplass i garasjen kan dokumentere behov for HC-parkering, skal styret gjennomføre byttet mot HC-plass i ovennevnte rekkefølge. Den første som dokumenterer behov for HC-plass skal tildeles plass 21, den andre skal tildeles plass nr 26, osv.
Dersom nåværende eier av aktuell plass har bekostet ladestasjon, skal denne flyttes til ny anvist plass uten kostnader for eier av ladestasjonen. Slik flytting bekostes av den som overtar plassen.
- (5) Det er etablert 13 parkeringsplasser utendørs på Enga borettslags eiendom. Åtte av disse plassene disponeres av BJN sgt 5 (næringsbygget) på hverdager mellom 7.00 og 18.00, i henhold til tinglyst avtale. Utover disse tidspunktene disponeres plassene av Enga borettslag. De øvrige fem parkeringsplassene disponeres av borettslaget døgnet rundt. Enga borettslags parkeringsplasser kan benyttes av borettslagets beboere og deres gjester med gyldig parkeringstillatelse. Plassene er beregnet for kjøretøy i daglig bruk og ikke for langtidsparkering. Langtidsparkering og parkering uten tillatelse kan føre til borttauing.

4-4 Kjellerboder

Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg i kjeller. Disse bodene kan kun omsettes sammen med leiligheten de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Bodene er merket med leilighetsnummer.

4-5 Bygningsmessige arbeider

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, 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. Skade/råte som oppstår i vindusrammens nedre del på grunn av brukerfeil i henhold til Leilighetsdokumentasjon Del 2342) Vinduer i tre, Bruksveiledning, er andelseiernes vedlikeholdsplikt.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for 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 veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i trykksikre former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekre og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan bestemme om styreleder skal velges for ett eller to år. Styremedlemmer 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.
- (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 i borettslaget
 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.
- (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 boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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



S-3811

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Biskop Jens Nilssøns gate 5, fra byggeområde for industri til byggeområde for kontor, forretning, industri og lager.

Vedtaksdato: 18.10.2000

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199606088](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 608896

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BISKOP JENS NILSSØNS GATE 5, GNR. 135 BNR. 23 MFL.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket IIP 99033 og datert 02.11.99.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for forretning, kontor, industri og lager

§ 3. BYGGEOMRÅDE

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse og maks byggehøyder. Over maks høyde kan mindre oppbygg for ventilasjon o.l. tillates.

Samlet BRA skal ikke overstige 11875 m².

Maks 1000 m² BRA tillates nyttet til strøksbetjenende forretning og service som genererer lite biltrafikk.

Inntil 150 m² BRA av forretningsareale kan nyttes til bevertning.

Maks 5500 m² BRA tillates nyttet til industri/lager. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke.

Det tillates heller ikke etablert virksomhet som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende områder ved støy, andre forurensninger eller trafikk.

§ 4. ATKOMST OG PARKERING

Atkomst skal være som vist på plankartet. Det skal tilrettelegges for parkering i henhold til laveste norm i gjeldende parkeringsnorm for Oslo ytre by.

§ 5. STØY- OG LUFTFORURENSNING

Omkringliggende bebyggelsen skal sikres mot støy fra vei og bane i henhold til de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldene skriv.

Bebyggelsen skal sikres mot støy fra vei og industrivirksomhet i henhold til de laveste grenser gitt i Statens forurensningstilsyns rapport TA-506 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv.

Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å begrense strukturstøy og vibrasjoner.

Tiltak mot luftforurensning skal tilfredsstillende krav gitt i Statens Forurensningstilsynets rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldene rapport.

Inneklima skal tilfredsstillende i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39/91 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

§ 6. TIDSREKKEFØLGE

Før brukstillatelse for utvidet virksomhet i planområdet gis skal regulert gang- sykkelvei S-3160 nord for planområdet være opparbeidet.

§ 7. UTMOMHUSPLAN

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan. Denne skal redegjøre for bruk av de ubebygde arealene til gangareal, parkering og beplantning. Disse arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 8. FUNDAMENTERING

Jernbaneverket og NSB Gardermobanen skal kontaktes i en tidlig fase i prosjekteringsarbeidet, slik at tekniske løsninger blir utarbeidet i tråd med de krav og retningslinjer som blir gitt. Jernbaneverket/NSB Gardermobanen AS skal godkjenne de tekniske løsningene knyttet til fundamenteringen med mer, slik at ny bygningsmasse ikke skader eller medfører ulempe for jernbanekulverten.

Ved utgraving av byggegrop må ikke løsmasser deponeres på en slik måte at jernbanekulvertens konstruksjoner blir belastet utover beregnet kapasitet.

Protokoll til årsmøte 2025 for ENGA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988211893

Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Vålerenga kirke, Kirkestua 2. etasje.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Liv Eli Brynhildsvoll som møteleder.

Forslag til vedtak:

Liv Eli Brynhildsvoll er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert digitalt sammen med eventuelle fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse digital registrering av fremmøtte ved styret og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Christopher Morgenstjerne som protokollfører. Andelseier til å signere protokollen velges i selve møtet.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstjerne foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

✓ Vedtatt. Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstjerne valgt. Som protokollvitne ble Eva Johannessen valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

6. Fastsettelse av honorarer

Styrets innstilling

Styret foreslår å opprettholde styrehonorar med samme beløp som i fjor.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til NOK 130.000.

✓ Vedtatt.

7. Avsetninger til vedlikehold i Enga borettslag

Forslag til vedtak:

Enga borettslag etablerer faste avsetninger gjennom en Vedlikeholdskonto i tråd med dette saksdokumentet. Første innbetaling til kontoen bør skje fra juli 2025.

✓ Vedtatt. Forslag for å fjerne en setning ble først stemt over, men dette falt.

8. Forslag om budsjett til oppgradering av hage og forside bygg

Fremmet av: Marthe Skogheim

Forrige sommer oppholdt jeg meg i hagen flere ganger uten å se en annen nabo. I den tiden vi har bodd her har vi nesten ikke sett noen som bruker hagen, noe jeg skjønner da det er begrensede muligheter for bruken av den. Hagen er litt for trist, og litt for «strigla» etter min mening. La oss gjøre det til en fin hage med ulike brukssoner?

Oppgradering av uteområder er også noe vi kan søke om midler og tilskudd fra kommunen, obos og bydelen, med stor sannsynlighet for støtte.

Som et tiltak for å oppgradere bakgården bør styret undersøke:

- Interesse for plantekasser / dyrkningskasser som beboerne kan disponere til dyrkning av grønnsaker og lignende. Kassene kan være typiske pallekasser på 80x120cm som er ferdigmalt for enklere vedlikehold. De

kommer med understell, fiberduk og kobberteip som forhindrer snegler. Evt. ekstra utstyr som espalier, lokk (duk eller "drivhus") kan beboere kjøpe selv ved behov.

- Flere benker og/eller pergola som kan gjøre hagen mer attraktiv som møteplass, evt. brukes til ulike feiringer. Kjøpe inn bord og benker som kan flyttes rundt.

- Henge en eller flere lyslenker i et av trærne (eller mellom trærne)

- Avklare hvilket deler av hagen som kan brukes til hva (dele opp i soner), slik at det ikke forstyrrer beboere i 1. etasje.

- Mulig oppgradering av sykkelparkering forside bygg som gjør at vi kan effektivisere parkering av flere sykler på mindre areal, og samtidig få plass til en hyggelig sittegruppe på det åpne området utenfor.

- Søke om midler og tilskudd fra kommunen og bydelen.

Forslag til vedtak: Styret gis i oppgave å kartlegge budsjett og mulige løsninger for oppgradering av hage og bakgård. Styret vil orientere borettslag om mulige løsninger og kostnader i løpet av året

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i forslaget. Styret bes ta initiativ til å sette ned en arbeidsgruppe med beboere som får mandat til å utarbeide forslag til bruk av hage og uteområder, inkludert kostnadsanslag og muligheter for finansiering. Arbeidet skal både hensynta innspillene i forslaget og andre innspill om aktiviteter og bruk av hagen (eks bocchia, grill). Forslag fra gruppa bør diskuteres på beboermøte i kommende periode.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag vedtas.

✓ Vedtatt.

9. Vedtektsforslag. Ny tekst i punkt (5) under hovedpunktet 4-3

Garasjeplasser/HC-plasser/EI-bilplasser/Uteplasser:

Bymiljøetaten i Oslo kommune har igangsatt arbeid med utvidet gang- og sykkelvei langs Etterstadsletta. I utgangspunktet omfattet dette hele strekningen fra Etterstadgata til Bryn.

Gjennom arbeidet med mulige endringer for vår uteparkering ble det klart for styret at nåværende vedtekter ikke er helt dekkende. Så selv om vi ikke trenger å gjøre endringer i uteparkeringen foreslår vi å oppdatere vedtektene, slik at de korrekt beskriver borettslagets faste parkeringsplasser.

Dette er punktet i dagens vedtekter:

(5) Det er etablert 11 parkeringsplasser utendørs på Enga borettslags eiendom. Disse er ment for kjøretøy i daglig bruk og ikke for langtidsparkering. Plassene disponeres fritt av borettslagets beboere og deres gjester, forutsatt at kjøretøyene er utstyrt med parkeringsoblat fra Enga Borettslag. Langtidsparkering av kjøretøy eller parkering uten oblat kan føre til borttauing.

Forslag til nytt punkt (5) under hovedpunktet

4-3 Garasjeplasser/HC-plasser/EI-bilplasser/Uteplasser:

(5) Det er etablert 13 parkeringsplasser utendørs på Enga borettslags eiendom. Åtte av disse plassene disponeres av BJN sgt 5 (næringsbygget) på hverdager mellom 7.00 og 18.00, i henhold til tinglyst avtale. Utover disse tidspunktene disponeres plassene av Enga borettslag. De øvrige fem parkeringsplassene disponeres av borettslaget døgnet rundt. Enga borettslags parkeringsplasser kan benyttes av borettslagets beboere og deres gjester med gyldig parkeringstillatelse. Plassene er beregnet for kjøretøy i daglig bruk og ikke for langtidsparkering. Langtidsparkering og parkering uten tillatelse kan føre til borttauing.

Forslag til vedtak:

Punkt (5) under hovedpunktet 4-3 Garasjeplasser/HC-plasser/El-bilplasser/Uteplasser endres som foreslått.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Liv Eli Brynhildsvoll

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Liv Eli Brynhildsvoll

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marthe Skogheim

Henriette Søndersrød Aamaas

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Marthe Skogheim

Henriette Søndersrød Aamaas

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Inger Lise Blyverket

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Inger Lise Blyverket

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Liv Eli Brynhildsvoll

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Liv Eli Brynhildsvoll

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jonny Solbakken

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Jonny Solbakken

12. Valg av valgkomite

Valgkomiteens rolle er å foreslå kandidater til styret og Obos-delegerte på generalforsamlingen i 2026

Forslag til vedtak:

Tom Sandbæk, Marianne Svendsen og Hilde J. Thomassen

✓ Vedtatt. Valgt inn ved akklamasjon



Oslo

S-3160

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.237, bnr.25 m.fl. felt O og M, Vålerenga, som omreguleres fra trafikk- område til byggeomr. for boliger, byggeomr. for barnehage, som vist på kart IBF 0589.

Vedtaksdato: 28.03.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198750034](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 42989

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2020 - Smart, trygg og grønn).



**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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for gnr.237, bnr.25 m.fl., felt O og M, Vålerenga.

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:

- byggeområde for boliger
- " " offentlig bygning - barnehage
- offentlig trafikkområde - gangvei.

§ 3. I feltene O3 og O4/M skal det i tillegg til boliger innpasses 250 m2 gulvareal til barnehager i 1. etasje mot regulerte barnehagetomter. Mot barnehagetomtene skal bebyggelsen legges i grense for bebyggelse slik at barnehagen i 1. etasje får direkte kontakt med uteareal.

§ 4. Regulerte barnehagetomter skal benyttes til uteareal for barnehagene og ikke bebygges.

§ 5. Totalt gulvareal i de forskjellige feltene skal ikke overskride:

- " O2 8.200 m2
- " O3 15.600 m2
- " O4/M 5.200 m2.

§ 6.

§ 7. I underjordiske anlegg skal det innpasses parkeringsplass for 1 bil pr. bolig og parkering for barnehage etter gjeldende parkeringsnorm. I tillegg skal det avsettes plass for 0,1 bil pr. bolig for besøkende. Besøksparkering kan opparbeides på terreng.

§ 8. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

§ 9. Boliger som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8-/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:

- innendørs støynivå fra trafikk (vei, bane, fly) tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig.
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for oppholdsområder tilfreds stilles.
- retningslinjens grense for utendørs støynivå fra trafikk tilfredsstilles for lekeområde i barnehager.
- Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

§ 10. Vibrasjoner fra jernbane og veitrafikk skal ikke være følbare i rom for varig opphold. Konstruktive tiltak for å sikre bebyggelsen mot vibrasjoner skal beskrives særskilt i byggemeldingene.

§ 11. Atkomst til kolonihagen og sykehjemmet på Etterstadgata 10B kan skje fra Etterstadgata via gangvei.

§ 12. Før søknad om byggetillatelse behandles skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan.

§ 13. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon og gangveier. Oppholdsarealene må sikres mot trafikken i Biskop Jens Nielssøns gate. Ved utforming av utomhusplanen kan det foretas mindre justeringer av grensene mellom uteareal for beboere og barnehageareal, forutsatt at barnehagearealet ikke reduseres.



Oslo

S-5114

Detajregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Brynsbakken

Vedtaksdato: 24.03.2021

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201714401](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader: Opphevet av Statsforvalteren 24.3.2022

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 12 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

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser for Brynsbakken – Kapasitetsøkende jernbanetiltak, gnr/bnr 236/42 med fler. Kartnummer UTI – 201714401, datert 16.11.2019, revidert 01.09.2020.

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvidelse av jernbanens sporområde på strekningen mellom St. Halvards gate og Etterstadgata for å øke kapasiteten inn og ut fra Oslo S. Det skal også legges til rette for sykkelvei med fortau gjennom området.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det utarbeides overordnet landskapsplan som viser:

- Disponering av trafikkarealene
- Grensesnitt mot tilstøtende trafikkarealer
- Materialbruk
- Skjæringer og fyllinger
- Beplantning
- Belysning
- Lokal håndtering av overvann og snø
- Bebyggelsens plassering og høyde
- Teknisk infrastruktur
- Bebyggelse på naboeiendommer
- Utforming av og materialbruk for støydempende tiltak nær støykilden

1.2 Overvannshåndtering

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent, det vil si gjennom infiltrasjon og fordøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp ivaretas og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

1.4 Miljøkvalitet

1.4.1 Støy i anleggsfasen

Oslo kommunes støyforskrift legges til grunn for anleggsstøy og ved simuleringer av anleggsstøy. For dag og kveld skal grenseverdier i T-1442/2016 tabell 4 og 5 eller senere oppdaterte retningslinjer legges til grunn.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad til Helseetaten, om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

- a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

1.4.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfasen skal fremskrevet jernbanetrafikk i 2027 legges til grunn. Den statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442: 2016 kapittel 3, eller senere oppdaterte retningslinjer, legges til grunn ved utarbeidelse av støytiltak. Grenseverdiene for støy i driftsfase i tabell 3 skal benyttes i støyberegninger. Det skal tilstrebes å oppnå inntil 3dB lavere støynivå enn hva som er angitt i tabell 3. Alle grenseverdier er angitt som innfallende lydtryknivå i henhold til T-1442: 2016.

Dersom det skal etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål skal grenseverdier for støy justeres ned med inntil 3 dB i tråd med T-1442, § 3.2.3.

Planen skal inkludere tiltak for alle spor som går gjennom planområdet.

Overdekkede støyskjermer skal vurderes særskilt.

Støyfølsom bebyggelse oppført etter at avvikssone for støy trådte i kraft i Oslo kommune 2016 vil ikke få tiltak så lenge ikke innenivå i henhold til NS8175 er overskredet. I tillegg må bygget tilfredsstillende eventuelle avviksbestemmelser og teknisk forskrift på byggetidspunktet.

1.4.3 Vibrasjoner i anleggsfasen

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg eventuelt tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	70	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4.4 Vibrasjoner i driftsfasen

NS 8176 legges til grunn for måling og oppfølging av vibrasjoner fra samferdsel. Dersom prosjektet medfører en merkbar forverring av vibrasjonsforhold som overskrider grenseverdien for klasse C, skal vibrasjonsavbøtende tiltak vurderes.

1.4.5 Støv i anleggsfasen

Det skal gjennomføres tiltak som forhindrer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder med naboskap som er spesielt ømfintlige.

1.5 Dokumentasjonskrav

1.5.1 Plan for anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet. Før rammetillatelse gis skal det foreligge uttalelse til plan for anleggsfasen fra Bydel Gamle Oslo.

BaneNor etablerer et samarbeidsorgan med Vålerenga skole for å drøfte den praktiske gjennomføringen av støydemping mot skolen herunder uteområder og sikring av skoleveier som berøres av anlegget.

Plan for anleggsfasen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med videre.
- Hvor mye og hvilke masser tiltaket vil generere og hvordan masser skal håndteres.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk.
- Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Tidligere bevaringsregulert bebyggelse som skal bevares, skal fortrinnsvis flyttes som hele objekter. Dersom ny permanent plassering ikke er klar når bygningen flyttes fra historisk plassering, skal tiltakshaver dokumentere trygg mellomlagring med gode bevaringsforhold.
- Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilleggende rekreasjonsarealer
- Fossilfri anleggsgjennomføring.

1.5.2 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy, støv og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av svartelistede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. I anlegg- og riggområder som drenerer til Alnaelva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene.

1.5.3 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for materialbruk og utforming av kulverter og av støttemurer over 1,5 meter.

Før godkjent rammesøknad for flytting eventuelt riving av bebyggelse som er vurdert som bevaringsverdig skal Byantikvaren forelegges og avgi uttalelse til kulturminnefaglig dokumentasjon av bebyggelsen.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en byggeplan for offentlige samferdselsanlegg som skal være godkjent av BYM.

Bestemmelser til arealformål

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

2.1.1 Tiltak innenfor samferdselsformål ved jernbane

Innenfor areal regulert til jernbane og annen banegrunn kan det etableres anlegg for drift av jernbane med nødvendige konstruksjoner og installasjoner.

2.1.2 Utforming

Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal gis en helhetlig utforming.

Anlegg skal utformes slik at terrenginngrep minimeres. Fyllinger og forstøtninger skal vurderes med hensyn til nær- og fjernvirkning.

2.1.3 Opparbeiding av terreng

Ved istandsetting og opparbeiding av terreng skal det benyttes, så langt det er mulig, stedegne masser og tilrettelegges for naturlig revegetering eller tilplantes med stedegen vegetasjon.

2.2 Veg SV1 og SV2, vertikalnivå 1

Veg SV1 og veg SV2 skal være offentlig.

2.3 Veg SV3

Veg SV3 skal være felles

Felt STJ (trasé for jernbane) skal ha avkjørsel fra SV3 som vist med pil på plankartet.

Gnr./bnr. 135/31, 135/23, 137/216, 232/128 og 237/40 eller eventuelle tomter som skilles ut fra disse skal ha avkjørsel fra felt SV3.

2.4 Veg SV4

Veg SV4 skal være offentlig.

Turvei D10 som går fra Schweigaards gate og langs nordsiden av jernbanen skal føres gjennom SV4 og videre inn i Vålerengaparken.

Trær som felles skal erstattes, fortrinnsvis innenfor SV4.

Innenfor SV4 skal minimum 500 m² opparbeides som annet vegareal grøntareal med beplantning.

2.5 Veg SV5, vertikalnivå 3

Veg SV5 skal være offentlig. Oslo kommunes krav til utforming av brua skal ivaretas.

2.6 Gang-/sykkelveg SGS

Gang-/sykkelveg SGS skal være offentlig.

2.7 Fortau

Fortau skal være offentlig.

2.8 Kjøreveg SKV1

Kjøreveg SKV1 skal være offentlig.

2.9 Trasé for jernbane STJ

Jernbanetrasé skal være offentlig.

Gangstien langs sporene mellom Enebakkveien og Etterstadgata skal reetableres. For å sikre trygg ferdsel, skal det etableres belysning av stien på hele strekningen.

2.10 Annen veggrunn – teknisk anlegg SVT

Annen veggrunn – teknisk anlegg skal være offentlig.

Det tillates oppført teknisk bygg for Vålerengtunnelen med tilhørende tekniske installasjoner, med maks tillatt BYA= 150 m². I tillegg kan det etableres nødvendige støttemurer. Adkomst skal skje fra Turbinveien.

3 Områder med kombinerte formål

3.1 Fellesbestemmelser for kombinerte formål

Atkomst til jernbaneanlegg

For nødvendig vedlikehold og ettersyn skal det være tillatt å kjøre via gang-/sykkelvei samt å benytte parkområdene for å komme til jernbanens tekniske anlegg for drift- og vedlikehold av disse.

Utforming

Områdene SKF og SAA 1-6 skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen. Videre skal alle områdene ha gjenkjennelige arkitektoniske elementer som bidrar til å binde områdene sammen slik at de oppleves som en del av et større felles offentlig rom. Områdene skal så langt det er mulig tilfredsstille kravene til universell utforming.

Støttemurer skal etableres med natursteinsmur, betong eller annen slett vegg med utsmykning. Det skal etableres opplevelseselementer langs veien i form av kunst, møblering, leke- og treningsinstallasjoner og beplantning.

Gjerder skal etableres med bruk av materialer av høy kvalitet, alternativt med bruk av planter langs gjerdene. Dersom det etableres vegetasjon skal den være slik at den ikke gir mørke områder. Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold. Belysningen skal være en del av den samlede arkitektoniske helheten og skal framstå som et opplevelseselement.

Dokumentasjonskrav

Til rammetillatelse skal det legges ved en detaljert plan for utforming av SKF og SAA 1-6. Utformingsplanen skal godkjennes av Oslo kommune og Bane NOR.

Planen skal inneholde:

- Tekstlig beskrivelse av alle tiltak
- Tverr- og lengdesnitt:
 - Det skal legges ved 4 tverrsnitt som viser Enebakkveien, ett lengdesnitt som viser Enebakkveien fra start til slutt innenfor planområdet, 4 tverrsnitt for aktivitetssområdene henholdsvis i sør og i øst.
- 3D-illustrasjoner:
 - Det skal legges ved 3D-illustrasjoner som viser utforming av ny tverrforbindelse med omlagt Enebakkvei samt nye grøntarealer og aktivitetssoner
 - Utsiktspunkt høyeste etasje i blokkbebyggelse Kværnerbyen.
 - Utsiktspunkt Ekebergåsen, omtrent Ryenbergveien 70.
 - Det skal legges ved 3D-illustrasjoner som viser perspektiver for sykkelvei med fortau gjennom planområdet.
- Det skal legges ved tegninger som viser utforming av lokk over ny inngående Gjøvikbane, parkområde, sykkelvei, bruer og utsiktspunkt.

Planen skal redegjøre for:

- materialvalg, møblering, beplantning, belysning
- hvordan krav til funksjon og estetikk iht. kapittel 3 i planbestemmelsene er ivarettatt
- hvordan bydel og lokale foreninger har deltatt i prosessen
- hvordan innspillene fra bydel og lokale foreninger er ivarettatt i det endelige forslaget

3.2 Jernbane kombinert med sykkelanlegg/fortau SKF

Innenfor området skal det etableres offentlig sykkelanlegg med fortau. Deler av sykkelanlegget med fortau tillates anlagt i kulvert.

Veien skal utformes med en minimumsbredde på 6,5 meter for sykkelanlegg med fortau, og i tillegg 1 meter til snølagrings-/vedlikeholdsområde på hver side av sykkelanlegget. Dersom det blir behov for utkraging av sykkelanlegget kan det aksepteres 0,75 meter bredde på vedlikeholdsområdet på hver side av sykkelanlegget. I kulvert skal sykkelanlegget med fortau ha minimum 3,2 meter frihøyde og minimum 6,5 meter bredde.

Sykkelanlegget med fortau skal framstå som en kobling mellom Enebakkveien nord og sør, som gammelt veifar.

Sykkelanlegget med fortau en skal framstå som trygg med god belysning.

Tilgjengelighet for beredskapsbiler skal sikres ved at alle kulverter og broer har en fri høyde på minimum 3,2 meter.

For nødvendig vedlikehold og ettersyn skal det være tillatt å kjøre via sykkelanlegg med fortau for å komme til jernbanens tekniske anlegg. Tilgjengelighet for beredskapsbiler skal sikres ved at alle kulverter og broer har en frihøyde på minimum 3,2 meter.

Når Oslo kommune overtar drift- og vedlikeholdsansvar skal området ha formål sykkelanlegg med fortau.

3.3 Samferdselsanlegg kombinert med bebyggelse og anlegg – jernbane/bebyggelse og anlegg SAA1

Fortrinnsvis fem, men minimum fire bevaringsverdige hus skal reetableres innenfor området. Hvilke hus som flyttes, fastlegges i samråd med Byantikvaren. Nødvendig atkomst til husene skal skje via den offentlige sykkelveien, og felles varelevering og renovasjon via en atkomst med snumulighet på egen grunn.

Husenes uteområder skal utformes med materialer, møbler og med en kvalitet som både er tilpasset de verneverdige byggene og som tåler tiltenkt bruk.

Det tillates oppført støyskjerm mot jernbanen.

Når Oslo kommune overtar drift- og vedlikeholdsansvar skal området ha formål bebyggelse og anlegg.

3.4 Samferdselsanlegg kombinert med grønnstruktur – jernbane/friområde SAA2, SAA3 og SAA4

Områdene skal belyses, og det skal ikke være mørke områder i Enebakkveiens sidearealer. Alle byrom langs Enebakkveien skal være synlig fra avstand når man kommer gående/syklende langs veien. Støttemurer skal være opplyst.

Område SAA3 skal inneholde en utsiktsplass med sittemuligheter.

Områdene skal være offentlige.

Dersom det avtales at Oslo kommune skal overta drift- og vedlikeholdsansvar får området formål friområde når Bane NORs behov for arealet opphører.

3.5 Samferdselsanlegg kombinert med grønnstruktur – jernbane/friområde SAA5

Innenfor området skal det etableres en aktivitetssone for idrett, kultur- og fritidsaktiviteter og/eller urbant landbruk. Det skal etableres belysning som bidrar til å definere og framheve plassrommet og som er fleksibelt med hensyn til aktiviteter og variert bruk av området.

Det kan etableres atkomst til området via eksisterende trapp («Jernbanetrappa») fra sør. Det kan etableres en tursti fra denne trappa og gjennom området til Enebakkveien.

Det skal etableres støyreducerende tiltak, dersom støyberegninger viser at dette gir god effekt.

Området forøvrig skal utformes med materialer, møbler og med en kvalitet som tåler tiltenkt bruk.

Området skal være offentlig.

Når Oslo kommune overtar drift- og vedlikeholdsansvar skal området ha formål friområde.

3.6 Samfedselsanlegg kombinert med grønnstruktur – jernbane/friområde SAA6

Innenfor området skal det etableres en aktivitetssone for idrett, kulturaktiviteter og/eller urbant landbruk. Det skal etableres belysning som bidrar til å definere og framheve plassrommet og som er fleksibelt med hensyn til aktiviteter og variert bruk av området.

Gangstien langs sporene mellom Enebakkveien og Etterstadgata skal reetableres. For å sikre trygg ferdsel, skal det etableres belysning av stien på hele strekningen.

Det skal etableres støyreducerende tiltak, dersom støyberegninger viser at dette gir god effekt.

Området for øvrig skal utformes med materialer, møbler og med en kvalitet som tåler tiltenkt bruk.

Overgangen mellom SKF og SAA6 skal utformes som en plass eller oppholdssone.

Området skal være offentlig.

Når Oslo kommune overtar drift- og vedlikeholdsansvar skal området ha formål friområde

4 Grønnstruktur

4.1 Park

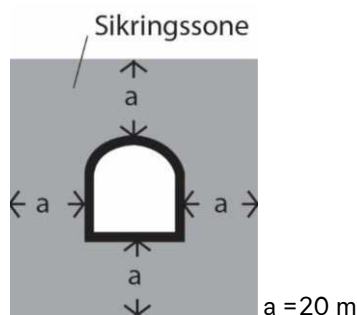
Park skal være offentlig.

5 Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområder

5.1 Andre sikringssoner – (restriksjoner for anlegg i grunnen), H190_1

Hensynssone H190 omfatter sikringssone rundt veitunnel (E6 Vålerengtunnelen). Alle søknads- eller meldepliktige tiltak innenfor sikringssonen til tunnelen skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis rammetillatelse.

Sikringssonen gjelder 20 meter fra ytterkant konstruksjoner som vist på figuren under.



I sikringssonen tillates ikke tiltak som for eksempel sprengning, peleramming, eller andre arbeider som kan skade tunnelen eller innredningen av disse uten tillatelse fra vegveier. Dette gjelder også energibrønner og andre brønner.

5.2 Andre sikringssoner – (restriksjoner for anlegg i grunnen), H190_2

Innenfor sone H190_2 tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.3 Faresone ras- og skredfare – mulig fare for større kvikkleireskred, H310

For sone H310 tillates ikke tiltak som kan utløse slike skred. Ved regulering og senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

5.4 Faresone flomfare – mulig fare for elveflom, H320

For sone H320 tillates ikke tiltak som kan påvirke/kan bli påvirket av flom. Ved regulering og senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

5.5 Faresone – høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler), H370

Hensynssone H370 omfatter sikringssone for høyspenttrasé.

5.6 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570 1-3

Hensynssone H570 omfatter brokonstruksjoner for jernbanebru over Enebakkveien, «Jernbanetrappa» med kulvert, samt reetablerte arbeiderboliger.

I sone H570_1 tillates ikke inngrep i sidemurer og støttemurer som forringer tørr- og natursteinsmurer. Brospenn kan forsterkes og utbedres for å tilfredsstille tekniske krav til jernbaneanlegg. I sone H570_2 tillates ikke inngrep i sidemurer bortsett fra nødvendige tilpassinger for å føre trapp opp til område SAA5.

Bygninger reetablert innenfor sone H570_3 tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggenes kulturhistoriske og estetiske verdier. Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, kledning, takteking med videre bevares med sin opprinnelige plassering.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

6 Vilkår for gjennomføring

6.1 Før arbeidet med jernbanetiltaket starter/ rammetillatelse gis:

Før arbeidet med jernbanetiltaket startes opp skal tomt for mellomlagring av fire av de verneverdige husene i anleggsfasen være avklart.

Bakgårdsbebyggelsen og kjelleretasjer flyttes ikke. Flyttemetode avklares med kulturminnemyndighet etter nærmere utredning.

Byggene som tillates flyttet skal reetableres og i nødvendig grad istandsettes etter antikvariske prinsipper. Graden og utformingen av nødvendig istandsetting som følge av flyttingen avklares i samråd med kulturminnemyndighet. Dette gjelder også hvis byggene skades eller ødelegges i forbindelse med flytting.

Før det gis rammetillatelse skal berørte naboer, inkludert skoler og barnehager, samt bydelen ha fått mulighet til å se planlagte støytiltak og få kommet med innspill til disse. Kostnadseffektivitet skal ikke alene være grunn til å tillate unntak fra prioriteringen av å redusere støy fra og dempe støy nær kilden. Overdekkede støyskjermer skal vurderes særskilt. Planen skal inkludere tiltak for alle spor som går gjennom planområdet.

6.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse

Før det skal gis igangsettingstillatelse skal alle tiltak innenfor feltene SKF og SAA1-6 være sikret opparbeidet.

6.3 Før det kan gis brukstillatelse etter plan- og bygningsloven

Innen 6 måneder etter at alle deler av jernbaneanlegget er tatt i bruk, skal følgende tilhørende anlegg være ferdigstilt:

- Enebakkveien, SKF, med sidearealer, SAA2, SAA3 og SAA4, skal være opparbeidet som sykkelvei med fortau i ny trase og iht. detaljert plan for utforming, jamfør punkt 3.1, 3.2, 3.3 og 3.4.
- Overgangen mot Opplandsgata, Smålensgata og Enebakkveien Nord samt turveien fra Schweigaards gate til Vålerengaparken skal være opparbeidet. Det samme gjelder overgangen mot Enebakkveien sør for anlegget.

Senest 18 måneder etter at alle deler av jernbaneanlegget er tatt i bruk, skal følgende tilhørende anlegg være ferdigstilt:

- Områdene SAA1, SAA5 og SAA 6 skal være opparbeidet i henhold til detaljert plan for utforming, jamfør punkt 3.1, 3.5 og 3.6.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.03.2021 sak 66.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2021

Rune Raknes, bem.

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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILER 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:

Biskop Jens Nilssøns gate 23 B, 0659 Oslo
Gnr. 232, Bnr. 128, andelsnr. 4 i ENGA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

330260024

Meglerforetak:

Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler:

Louise Cathrine Ilebekk Laheld

Telefon / Mobil:

22 65 30 00 / 980 39 582

E-post:

louise.laheld@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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-